CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2010, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Cáceres. (2010060701)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 29 enero de 2010.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2.g. del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y de Ordenación del Territorio (DOE n.º 127 de 3 de noviembre). Y en virtud de lo previsto en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al titular de la Consejería de Fomento.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (art. 76.2.2.a de LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal. Y sin perjuicio de la posterior aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

A la vista de la nueva propuesta realizada por el Ecxmo. Ayuntamiento de Cáceres, y del informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión de 29 de enero de 2010, esta Consejería entiende que se han subsanado y/o completado las deficiencias formales, documentales y sustantivas apreciadas en anterior sesión de la referida Comisión de Urbanismo de 6 de febrero de 2008. Así como se ha cumplimentado debidamente por el Ayuntamiento el nuevo plazo de información pública y obtenido la imprescindible coordinación del plan propuesto con la legislación sectorial de obligada observancia.

En su virtud, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Fomento,

R E S U E L V E :

1.º Aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Cáceres.

2.º Publicar como Anexo a esta Resolución su Normativa Urbanística.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 15 de febrero de 2010.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

A N E X O

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÁCERES

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación (E)

Artículo 1.1.2. Vigencia (E)

Artículo 1.1.3. Criterios de revisión (E)

Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad (E)

Artículo 1.1.5. Administración actuante (E)

Artículo 1.1.6. Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y ordenación detallada (E)

Artículo 1.1.7. Modificaciones (E)

CAPÍTULO 1.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Órganos actuantes (E)

Artículo 1.2.2. Instrumentos de desarrollo (E)

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.3. Planeamiento de desarrollo (E)

Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio (E)

Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General (E)
Artículo 1.2.6. Condiciones, plazos y prioridades (E)

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.7. Ámbitos de ejecución (E)
Artículo 1.2.8. Sistemas de ejecución (E)
Artículo 1.2.9. Desarrollo de la ejecución (E)
Artículo 1.2.10. Programas de Ejecución (E)
Artículo 1.2.11. Proyectos de urbanización (E)
Artículo 1.2.12. Ejecución del Plan General en suelo urbano (E)
Artículo 1.2.13. Ejecución del Plan General en suelo urbanizable. Consulta previa o de viabilidad (E)
Artículo 1.2.14. Parcelación y segregación de fincas (E)
Artículo 1.2.15. Plano parcelario (D)
Artículo 1.2.16. Reparcelación (E)
Artículo 1.2.17. Régimen de la reparcelación (E)
Artículo 1.2.18. Proyectos de obras públicas ordinarias (E)
Artículo 1.2.19. Urbanización y edificación simultáneas (D)
Artículo 1.2.20. Proyectos de edificación (E)
Artículo 1.2.21. Clases de proyectos de edificación (D)
Artículo 1.2.22. Obras en los edificios (Rehabilitación, Reforma o Modificación) (D)
Artículo 1.2.23. Obras de demolición (D)
Artículo 1.2.24. Obras de nueva edificación y/o ampliación (D)
Artículo 1.2.25. Actuaciones urbanísticas diversas (D)

CAPÍTULO 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento (D)
Artículo 1.3.2. Consulta directa (E)
Artículo 1.3.3. Consultas previas (D)
Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos (E)
Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas (D)

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.1. Concesión de licencias. Competencia, procedimiento y efectos (E)
Artículo 2.1.2. Actos sujetos a licencia urbanística de obras, edificación e instalación (E)
Artículo 2.1.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades (D)
Artículo 2.1.4. Licencia autorizatoria de parcelación (E)
Artículo 2.1.5. Licencias de obras, edificación e instalación (D)
Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obras, edificación e instalación (D)

Artículo 2.1.7. Licencias de obras y edificación con eficacia diferida (D)
Artículo 2.1.8. Plazos de las licencias de obra, edificación e instalación (D)
Artículo 2.1.9. Requisitos de la documentación de los proyectos (D)
Artículo 2.1.10. Obras en edificios catalogados (D)
Artículo 2.1.11. Transmisión de licencias urbanísticas (D)
Artículo 2.1.12. Caducidad y suspensión de las licencias de obras y edificación (D)
Artículo 2.1.13. Solicitud de alineación y rasante (D)
Artículo 2.1.14. Señalamiento de alineación (D)
Artículo 2.1.15. Control de la ejecución de las obras (D)
Artículo 2.1.16. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano (D)
Artículo 2.1.17. Demoliciones (D)
Artículo 2.1.18. Excavaciones y movimientos de tierras (D)
Artículo 2.1.19. Vallado de obras (D)
Artículo 2.1.20. Licencias de actividades o instalaciones (D)
Artículo 2.1.21. Licencias de apertura y licencia de ocupación (D)
Artículo 2.1.22. Licencias en suelo urbanizable (E)

CAPÍTULO 2.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 2.2.1. Deber de conservación y rehabilitación (E)
Artículo 2.2.2. Situación legal de ruina (E)

CAPÍTULO 2.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 2.3.1. Actuaciones clandestinas e ilegales (E)
Artículo 2.3.2. Ordenes de ejecución (E)
Artículo 2.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas (D)

CAPÍTULO 2.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 2.4.1. Generalidades (E)
Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General (E)
Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación (D)
Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (D)
Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (D)

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo (E)
Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales (E)
Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo (E)
Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable (E)
Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística (E)

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición (E)
Artículo 3.2.2. Delimitación y Clases de ámbitos (E)
Artículo 3.2.3. Unidades de Actuación (E)
Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo (E)
Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio (E)

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.2.6. Ámbito y características (E)
Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API (E)
Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API (E)
Artículo 3.2.9. Fichero de las API (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.2.10. Ámbito y características (E)
Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E)
Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE (E)
Artículo 3.2.13. Fichero de las APE (D)

SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 3.2.14. Ámbito y características (E)
Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR (E)
Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR (E)
Artículo 3.2.17. Fichero de las APR (D)

CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS

Artículo 3.3.1. Definición (E)
Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación (E)

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.3. Definición (E)
Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable (E)
Artículo 3.3.5. La aprobación del Programa de Ejecución. Régimen de los UZI (E)
Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable (E)

SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.7. Condiciones generales (E)
Artículo 3.3.8. Iniciativa de los Programas de Ejecución (E)

Artículo 3.3.9. Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación detallada (E)
Artículo 3.3.10. Condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación (E)
Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable colindante a carreteras (E)
Artículo 3.3.12. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por las Zonas de Seguridad de instalaciones Militares (E)
Artículo 3.3.13. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por la protección de Comunicaciones ferroviarias (E)

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.4.1. Definición y delimitación (E)
Artículo 3.4.2. Categorías (E)
Artículo 3.4.3. Régimen general (E)
Artículo 3.4.4. Superposición de protecciones (E)
Artículo 3.4.5. Parcelaciones en suelo no urbanizable (E)
Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas (E)
Artículo 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental (E)
Artículo 3.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección (E)

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.9. Edificación dispersa (E)
Artículo 3.4.10. Edificación y uso no vinculado a explotación agrícola, pecuaria o forestal (E)
Artículo 3.4.11. Usos y edificaciones no autorizados legalmente (E)
Artículo 3.4.12. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E)
Artículo 3.4.13. Formación de Núcleos de población (E)

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 3.4.14. Clasificación de los usos según su naturaleza (E)

1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO

Artículo 3.4.15. Uso de cultivo y forestal (1.a) (E)
Artículo 3.4.16. Uso de explotaciones agrarias (1.b) (E)
Artículo 3.4.17. Uso de explotaciones ganaderas (1.c) (E)

2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Artículo 3.4.18. Protección y mejora del medio (2.a) (E)
Artículo 3.4.19. Infraestructuras y obras públicas generales (2.b) (E)
Artículo 3.4.20. Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c) (E)

3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 3.4.21. Instalaciones de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a) (D)

Artículo 3.4.22. Instalaciones de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales y/o terciarios específicos que deban emplazarse en el medio rural (3.b) (D)

Artículo 3.4.23. Instalaciones asimilables a otros servicios públicos (3.c) (D)

4. USO RESIDENCIAL

Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a) (E)

Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b) (E)

Artículo 3.4.26. Vivienda familiar aislada (4.c) (D)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo No Urbanizable (E)

Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a calificación urbanística en el Suelo No Urbanizable (E)

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 3.4.29. Condiciones generales (D)

Artículo 3.4.30. Condiciones específicas de la edificación en Suelo No Urbanizable (D)

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.31. Núcleo de población (E)

Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales (E)

Artículo 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas (E)

Artículo 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos (E)

Artículo 3.4.35. Protección respecto a actividades ganaderas (E)

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR AMBIENTAL

Artículo 3.4.36. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Cauces (SNUP-CA) (E)

Artículo 3.4.37. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Vías pecuarias (SNUP-VP) (E)

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL

Artículo 3.4.38. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Espacios Naturales y Lugares de Interés (SNUP-EL) (E)

Artículo 3.4.39. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Sierra de San Pedro (SNUP-SP); de protección Dehesa (SNUP-D); de protección Llanos (SNUP-Ll); de protección Masas arbóreas y terrenos forestales (SNUP-MF); de protección Humedales (SNUP-H) (E)

Artículo 3.4.40. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Riberos (SNUP-R) (E)

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR CULTURAL, PAISAJÍSTICO O DE ENTORNO

Artículo 3.4.41. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Montaña, Cerros y Sierras (SNUP-M) (E)

Artículo 3.4.42. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Reserva Arqueológica (SNUP-RA) (E)

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR ESTRUCTURAL

Artículo 3.4.43.Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Regadíos y Huertas (SNUP-RH)(E)

Artículo 3.4.44. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Viñas de la Mata (SNUP-VM) (E)

SECCIÓN DÉCIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR INFRAESTRUCTURAL Y DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 3.4.45. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Carreteras (SNUP-CV) (E)

Artículo 3.4.46. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Comunicaciones ferroviarias (SNUP-FV) (E)

Artículo 3.4.47. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Infraestructuras (SNUP-I) (E)

Artículo 3.4.48. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Reserva Militar (SNUP-RM) (E)

SECCIÓN UNDÉCIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 3.4.49. Suelo No Urbanizable Común (E)

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención (E)

Artículo 3.5.2 Ejecución de los sistemas generales (E)

Artículo 3.5.3. Condiciones para la ejecución de sistemas generales (E)

Artículo 3.5.4. Ejecución material (E)

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 3.5.5. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (E)

Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (E)

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición y objeto (E)

Artículo 4.1.2. Aplicación (E)
Artículo 4.1.3. Actividades permisibles (E)

CAPÍTULO 4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación (E)
Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio (D)
Artículo 4.2.3.Clasificación de los usos según su naturaleza (D)

CAPÍTULO 4.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 4.3.1. Definición (E)
Artículo 4.3.2. Clasificación (D)
Artículo 4.3.3. Condiciones particulares de la Clase Vivienda (D)
Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de la Clase Residencia Comunitaria (D)

CAPÍTULO 4.4. USO INDUSTRIAL

Artículo 4.4.1. Definición (E)
Artículo 4.4.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)
Artículo 4.4.3. Régimen de aplicación (D)
Artículo 4.4.4. Condiciones particulares de la Clase Industria (D)
Artículo 4.4.5. Condiciones particulares de la Clase Almacén (D)
Artículo 4.4.6. Condiciones particulares de la Clase Servicios empresariales (D)

CAPÍTULO 4.5. USO TERCIARIO

Artículo 4.5.1. Definición (E)
Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)
Artículo 4.5.3. Régimen de aplicación (D)
Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D)
Artículo 4.5.5. Condiciones particulares de la Clase Oficinas (D)
Artículo 4.5.6. Condiciones particulares de la Clase Hotelero (D)
Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D)

CAPÍTULO 4.6. USO DOTACIONAL

Artículo 4.6.1. Definición (E)
Artículo 4.6.2. Clasificación (E)
Artículo 4.6.3. Carácter de las dotaciones (E)
Artículo 4.6.4. Regulación (E)

CAPÍTULO 4.7. CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 4.7.1. Definición (E)
Artículo 4.7.2. Condiciones específicas (D)

Artículo 4.7.3. Flexibilidad de la calificación (D)
Artículo 4.7.4. Clasificación (D)
Artículo 4.7.5. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional (D)
Artículo 4.7.6. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial (D)
Artículo 4.7.7. Condiciones particulares del tipo Social (D)
Artículo 4.7.8. Condiciones particulares del tipo Deportivo (D)
Artículo 4.7.9. Condiciones particulares del tipo Docente (D)
Artículo 4.7.10. Condiciones particulares del tipo Cultural (D)
Artículo 4.7.11. Condiciones particulares del tipo Religioso (D)
Artículo 4.7.12. Condiciones particulares del tipo Servicios urbanos (D)
Artículo 4.7.13. Condiciones particulares del tipo Genérico (D)

CAPÍTULO 4.8. CLASE DOTACIONAL DE ZONAS VERDES

Artículo 4.8.1. Definición (E)
Artículo 4.8.2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes (D)

CAPÍTULO 4.9. CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES. GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 4.9.1. Definición (E)
Artículo 4.9.2. Clasificación (D)
Artículo 4.9.3. Condiciones (D)

CAPÍTULO 4.10. CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES. REDES DE TRANSPORTE

Artículo 4.10.1. Definición (E)
Artículo 4.10.2. Aplicación y usos compatibles (D)
Artículo 4.10.3. Clasificación (E)

SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA

Artículo 4.10.4. Condiciones generales de la Red Viaria (D)
Artículo 4.10.5. Condiciones particulares de la Red Viaria (D)

SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA

Artículo 4.10.6. Condiciones generales del tipo Red Ferroviaria (D)
Artículo 4.10.7. Condiciones particulares del tipo Red Ferroviaria (D)

CAPÍTULO 4.11. CLASE DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.11.1. Definición (E)
Artículo 4 11.2. Regulación (D)
Artículo 4.11.3. Condiciones de desarrollo (D)
Artículo 4.11.4. Condiciones de ejecución (D)
Artículo 4.11.5. Compatibilidad de usos (D)
Artículo 4.11.6. Clasificación (D)

Artículo 4.11.7. Condiciones particulares del tipo Abastecimiento de agua (D)
Artículo 4.11.8. Condiciones particulares del tipo Saneamiento (D)
Artículo 4.11.9. Condiciones particulares del tipo Electricidad (D)
Artículo 4.11.10. Condiciones particulares del tipo Gas (D)
Artículo 4.11.11. Condiciones particulares del tipo Teléfonos y cable (D)
Artículo 4.11.12. Condiciones particulares del tipo Residuos urbanos (D)
Artículo 4.11.13. Condiciones particulares del tipo Estaciones de Servicio (D)

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 5.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 5.1.1. Vinculación (E)
Artículo 5.1.2. Sistema viario (D)
Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua (D)
Artículo 5.1.4. Red de saneamiento (D)
Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica (D)
Artículo 5.1.6. Alumbrado público (D)
Artículo 5.1.7. Red de telefonía (D)
Artículo 5.1.8. Otras instalaciones (D)
Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes (D)

CAPÍTULO 5.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.2.1. Documentación de Proyectos de Urbanización (D)
Artículo 5.2.2. Ejecución de los Proyectos de Urbanización (D)

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición (E)
Artículo 6.1.2. Clases de condiciones (E)

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.2.2. Linderos (E)
Artículo 6.2.3. Alineaciones exteriores (E)
Artículo 6.2.4. Parcela (E)
Artículo 6.2.5. Solar (E)

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Artículo 6.3.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela (D)

Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia (D)
Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos (D)
Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela (D)
Artículo 6.3.6. Alineación interior (D)
Artículo 6.3.7. Fondo edificable (D)
Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación (D)
Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada (D)
Artículo 6.3.10. Espacio libre privado (D)
Artículo 6.3.11. Separación entre edificios (D)

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.4.2. Edificabilidad. Superficie edificada (D)
Artículo 6.4.3. Superficie construida y superficie útil (D)
Artículo 6.4.4. Altura. Definiciones (D)
Artículo 6.4.5. Altura reguladora (D)
Artículo 6.4.6. Construcciones por encima de la altura y cubiertas (D)
Artículo 6.4.7. Planta (D)
Artículo 6.4.8. Cuerpos salientes y vuelos (D)
Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros (D)
Artículo 6.4.10. Soportales y pasajes (D)
Artículo 6.4.11. Elementos salientes (D)
Artículo 6.4.12. Portadas y escaparates (D)
Artículo 6.4.13. Marquesinas (D)
Artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D)
Artículo 6.4.15. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D)

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.5.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.5.2. Pieza (D)
Artículo 6.5.3. Patios (D)
Artículo 6.5.4. Anchura de patios (D)
Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados (D)
Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados (D)
Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses (D)
Artículo 6.5.8. Acceso a los patios (D)
Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana (D)
Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana (D)
Artículo 6.5.11. Ventilación (D)
Artículo 6.5.12. Iluminación (D)

Artículo 6.5.13. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (D)
Artículo 6.5.14. Oscurecimiento de piezas habitables (D)

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento (D)
Artículo 6.6.3. Evacuación de humos (D)
Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos (D)
Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía (D)
Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación (D)
Artículo 6.6.7. Aparcamientos (D)

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones (D)
Artículo 6.7.3. Puertas de acceso (D)
Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior (D)
Artículo 6.7.5. Antepechos y rejas (D)
Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras (D)
Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores (D)
Artículo 6.7.8. Protección contra incendios (D)
Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo (D)

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.8.1. Definición y aplicación (E)
Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificados (D)
Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas (D)
Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales (D)
Artículo 6.8.5. Materiales, textura y colores (D)
Artículo 6.8.6. Composición de las fachadas (D)
Artículo 6.8.7. Tratamiento de medianerías (D)
Artículo 6.8.8. Tratamiento y edificación de espacios libres (D)
Artículo 6.8.9. Fachadas de locales (D)
Artículo 6.8.10. Faroles (D)
Artículo 6.8.11. Anuncios y rótulos (D)
Artículo 6.8.12. Alteraciones de las fachadas en los edificios construidos (D)
Artículo 6.8.13. Servidumbres urbanas. Condiciones de las instalaciones y antenas (D)
Artículo 6.8.14. Mobiliario urbano (D)
Artículo 6.8.15. Conservación de la vegetación (D)
Artículo 6.8.16. Tendidos aéreos (D)

Artículo 6.8.17. Emisión de ruidos (D)
Artículo 6.8.18. Tratamiento de los suelos públicos (D)

TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Objeto (E)
Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección (E)

CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 7.2.1. Servidumbre arqueológica (E)
Artículo 7.2.2. Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica (E)
Artículo 7.2.3. Listados de elementos con servidumbre arqueológica (D)
Artículo 7.2.4. Medidas de protección arqueológica (E)

CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

Artículo 7.3.1. Identificación (E)
Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección (E)
Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación (E)
Artículo 7.3.4. Catálogo de Bienes Protegidos y Niveles de Protección (D)
Artículo 7.3.5. Ámbitos de Protección (E)
Artículo 7.3.6. Efectos sobre el Planeamiento (E)
Artículo 7.3.7. Efectos sobre la propiedad (D)
Artículo 7.3.8. Tipos de obras (D)
Artículo 7.3.9. Condiciones de las obras (D)
Artículo 7.3.10. Criterios de intervención (D)
Artículo 7.3.11. Condiciones particulares por nivel de protección (D)
Artículo 7.3.12. Entorno de monumentos (E)
Artículo 7.3.13. Modificaciones del Catálogo (D)
Artículo 7.3.14. Intervención en inmuebles catalogados (E)

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO

Artículo 7.4.1. Objeto (E)
Artículo 7.4.2. Conservación de zonas verdes (D)
Artículo 7.4.3. Protección del arbolado (D)
Artículo 7.4.4. Prohibiciones (D)
Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes (D)
Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares (D)

CAPÍTULO 7.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 7.5.1. Objeto (E)

Artículo 7.5.2. Ámbito normativo (E)
Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas (D)
Artículo 7.5.4. Antenas de radiodifusión y televisión (D)
Artículo 7.5.5. Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas (D)
Artículo 7.5.6. Programas de implantación (D)
Artículo 7.5.7. Sujeción a licencia (D)

CAPÍTULO 7.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7.6.1. Ámbito (E)
Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental (D)
Artículo 7.6.3. Procedimiento (D)

TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR

Artículo 8.0.1. Definición (E)
Artículo 8.0.2. Aplicación (E)
Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares (D)
Artículo 8.0.4. Clases de áreas (E)
Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos (D)
Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas (E)

CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 8.1.1 Ámbito y características (E)

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. TRAMA DE CASAS POPULARES

Artículo 8.2.1 Ámbito y características (E)
Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico (E)

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.2.3 Obras admisibles (D)
Artículo 8.2.4. Condiciones estéticas (D)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.5. Parcela mínima (D)
Artículo 8.2.6. Condiciones de parcelación (D)
Artículo 8.2.7. Edificabilidad (E)

Artículo 8.2.8. Ocupación (D)
Artículo 8.2.9. Posición de la edificación (D)
Artículo 8.2.10. Altura de la edificación (D)
Artículo 8.2.11. Altura libre mínima de pisos (D)
Artículo 8.2.12. Condiciones estéticas (D)
Artículo 8.2.13. Plazas de aparcamiento (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.2.14. Usos compatibles y alternativos (E)
Artículo 8.2.15. Usos prohibidos (E)

CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 8.3.1. Ámbito y características (E)
Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico (E)

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.3.3. Obras admisibles (D)
Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en los grados 1 a 4 y en el grado 8 (D)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.3.5. Parcela mínima (D)
Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación (D)
Artículo 8.3.7. Edificabilidad (E)
Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 8 (D)
Artículo 8.3.9. Ocupación (D)
Artículo 8.3.10. Posición de la edificación (D)
Artículo 8.3.11. Altura de la edificación (D)
Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento (D)
Artículo 8.3.13. Cerramientos (D)
Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.3.15. Usos compatibles (E)
Artículo 8.3.16. Usos prohibidos (E)

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E)
Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E)

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.4.3. Obras admisibles (D)
Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas (D)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.5. Parcela mínima (D)
Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación (D)
Artículo 8.4.7. Edificabilidad (E)
Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D)
Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D)
Artículo 8.4.10. Altura de la edificación (D)
Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E)
Artículo 8.4.13. Usos prohibidos (E)

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Artículo 8.5.1. Ámbito y características (E)
Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico (E)

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.5.3. Obras admisibles (D)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.5.4. Parcela mínima (D)
Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación (D)
Artículo 8.5.6. Edificabilidad (E)
Artículo 8.5.7. Ocupación (D)
Artículo 8.5.8. Posición de la edificación (D)
Artículo 8.5.9. Altura de la edificación (D)
Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E)
Artículo 8.5.12. Usos prohibidos (E)

CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO

Artículo 8.6.1. Ámbito y características (E)

Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico (E)
Artículo 8.6.3. Obras admisibles (D)
Artículo 8.6.4. Usos compatibles (E)
Artículo 8.6.5. Usos prohibidos (E)

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.7.1. Ámbito y características (E)
Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico (E)

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles (D)
Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (D)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima (D)
Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación (D)
Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas (D)
Artículo 8.7.8. Edificabilidad (E)
Artículo 8.7.9. Ocupación (D)
Artículo 8.7.10. Posición de la edificación (D)
Artículo 8.7.11. Altura de la edificación (D)
Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento (D)
Artículo 8.7.13. Patios (D)
Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos (D)
Artículo 8.7.15. Red viaria (D)
Artículo 8.7.16. Espacios libres y Zonas Verdes públicos (D)

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles (E)
Artículo 8.7.18. Usos prohibidos (E)

ANEXO I. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO, DE ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO (E) Y DE UNIDADES DE REPARCELACIÓN (D)

ANEXO II. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN SUELO URBANIZABLE (E)

ANEXO III. ESQUEMAS SECTORIALES (D)

ANEXO IV. CONDICIONANTES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (D)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación (E).

El ámbito de aplicación de este Plan General Municipal es el término municipal de Cáceres, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Artículo 1.1.2. Vigencia (E).

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 3 del artículo 79 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres aprobado definitivamente el 28 de octubre de 1998.

Artículo 1.1.3. Criterios de revisión (E).

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

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

A los quince (15) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, considerando que su planificación se basa en el establecimiento de tres quinquenios para su desarrollo. No obstante, ésta se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre y artículo 103 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX). Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

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

Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad (E).

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, en aquello que le es de aplicación según las fechas de su tramitación, constituido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Suelo; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; el Decreto 7/2007, de 23 de enero, de RPLANEX y el Reglamento de Planeamiento de 1978, Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria, cada uno de ellos en la medida en que son de aplicación, en función de las condiciones de sus disposiciones transitorias.

En cuanto a la aplicación del TRLS 2/2008, es importante precisar que la exigencia de una reserva de vivienda protegida superior al 30% de la edificabilidad de los ámbitos de actuación en suelo no urbanizado del texto legal estatal, no es de aplicación sobre el Plan General con carácter general, por aplicación de la disposición transitoria 1.ª, en tanto que la Revisión del Plan General se encontraba aprobada inicialmente (e incluso provisionalmente) en el momento de aprobación del citado texto legal.

Sin embargo, igualmente por aplicación de dicha Disposición, en los ámbitos que el Plan General no ordena de forma detallada (sectores de suelo urbanizable y ámbitos de desarrollo remitido en suelo urbano), sí será de aplicación al menos dicha reserva, o la que esté determinada legalmente en el momento de su desarrollo. Hay que añadir que, en los ámbitos ordenados por el Plan General, cuya ordenación finalmente fuera modificada, es decir, para cuyo desarrollo fuera preceptiva la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo, sí será de obligado cumplimiento la reserva de vivienda protegida en, al menos, el 30% de la edificabilidad del ámbito correspondiente (o el porcentaje que sea legalmente exigible en dicho momento).

En cuanto a la aplicación del Decreto 7/2007, de 23 de enero, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, será aplicable a las nuevas ordenaciones resultantes de los planes de desarrollo que se tramiten para ordenar los distintos ámbitos sin ordenación o cuando esta sea modificada. No obstante, la redacción del presente documento se ha adaptado al citado texto legal, en algunos parámetros concretos, cuando la entidad de los cambios que suponía dicha adaptación lo ha hecho posible y recomendable.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitiva sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

Artículo 1.1.5. Administración actuante (E).

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 1.1.6. Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y ordenación detallada (E).

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

   1º. Normas urbanísticas.

   2º. Planos y fichas de ordenación y gestión.

3º. Orden de Prioridades y Estudio económico.

4º. Memoria descriptiva y justificativa.

Además, y según lo definido en el artículo 75 apartado 1 de la LSOTEX, el Plan General identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se considerarán:

— Determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el Plan Municipal, según lo regulado en el artículo 24 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

— Determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística, igualmente según lo establecido en el artículo 24 del Decreto 7/2007, RPLANEX.

Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc.), que reflejen las determinaciones de la Revisión, serán estructurales o de detalle en función de la naturaleza de las mismas. En todo caso, el listado de los planos y su consideración como estructurales o de detalle se recoge en la Memoria de este documento. Las fichas tienen carácter estructural en cuanto a:

— Delimitación indicativa del perímetro de sectores y unidades de actuación.

— Uso global y uso pormenorizado mayoritario indicado. Usos pormenorizados compatibles indicados (en el caso del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable con ordenación detallada, según normas zonales de aplicación).

— Dimensión de las cesiones mínimas establecidas (en aplicación de los estándares establecidos en la LSOTEX).

— Aprovechamiento Medio indicado.

2. La normativa de protección del Plan General tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, RPLANEX.

3. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.

4. La cartografía a escala 1/2.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal. El Ayuntamiento establecerá los mecanismos administrativos necesarios para su disposición por los interesados.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria. Se indica en cada artículo el carácter estructural o detallado de sus determinaciones.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.

5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres y zonas verdes, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 1.1.7. Modificaciones (E).

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, RPLANEX y los reglamentos de Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas.

Asimismo, si fuera necesario se podrá tramitar por el municipio, según lo descrito en el artículo 76, apartado 1.2, la modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contenga el Plan General.

Se entenderán siempre asumidas, con carácter general, las diversas modificaciones o desarrollos de la legislación sectorial de obligado cumplimiento, en cualquier materia con incidencia en la regulación de este Plan General, en el momento en que aquéllas se produzcan.

CAPÍTULO 1.2.
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Órganos actuantes (E).

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponderá al Ayuntamiento y demás Administraciones Urbanísticas en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

Corresponderá al Ayuntamiento, demás administraciones públicas y agentes urbanizadores, en el ámbito de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 1.2.2. Instrumentos de desarrollo (E).

Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística los instrumentos siguientes que sean necesarios en cada caso según las previsiones de estas Normas Urbanísticas:

a) Instrumentos de Planeamiento.

b) Instrumentos de Ejecución y Gestión.

Cada uno de estos tipos de instrumentos de desarrollo se detalla en las siguientes secciones de este mismo Capítulo.

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.3. Planeamiento de desarrollo (E).

1. Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/2.000 de la cartografía oficial.

3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 73 de la LSOTEX, y en el artículo 92 del RPLANEX.

4. En desarrollo, complemento o mejora de las previsiones contenidas en el Plan General, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades previstas en el artículo 72 de la LSOTEX, y en el artículo 65 del RPLANEX.

5. En cuanto a la documentación que se deba aportar y a sus formatos, estos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento, así como a lo regulado al respecto por el RPLANEX.

Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio (E).

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores completos de suelo urbanizable en los que no se haya establecido la ordenación detallada en el Plan General, o aquéllos otros que, aún teniéndola establecida, precisen complementarla o mejorarla a través de la correspondiente modificación, según lo previsto en el artículo 71 de la LSOTEX.

2. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.

3. Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación, salvo que se encuentren incluidas o adscritas a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General, aquéllas áreas donde sea precisa la creación, ampliación, mejora o protección de infraestructuras, dotaciones, espacios libres y zonas verdes, conjuntos de interés cultural o social y, en general, todas las definidas por el artículo 72 de la LSOTEX.

Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General (E).

1. Los Planes Parciales, según lo establecido en los artículos 71 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar la ordenación establecida en el Plan General, con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el propio Plan General, con los límites expresados en el artículo 62.2.c del RPLANEX.

2. Los Planes Especiales de Ordenación, según lo establecido en el artículo 72.5 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran, con los límites expresados en el artículo 67 del RPLANEX.

3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 73 de la LSOTEX, respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones interiores, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones, siempre con los límites establecidos en el artículo 92 del RPLANEX.

4. En cualquier caso, cualquier figura de desarrollo del Plan General se deberá adecuar al mismo en lo que respecta a las normas zonales de aplicación, condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización, etc., según lo regulado en estas Normas. En el supuesto de que la referida figura modifique las determinaciones del Plan General Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como a la estructural, se deberán especificar claramente todos aquellos parámetros que hayan sido modificados.

Artículo 1.2.6. Condiciones, plazos y prioridades (E).

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior, contendrán las determinaciones necesarias para permitir el desarrollo de los sectores y unidades de actuación en suelo urbanizable y urbano, respectivamente, de acuerdo a la secuencia lógica determinada en el orden básico de prioridades del Plan General.

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.7. Ámbitos de ejecución (E).

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

a) Mediante las unidades de actuación delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LSOTEX.

   En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 123 de la LSOTEX, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

b) Mediante el régimen de obras públicas ordinarias, en el suelo urbano en que no sea posible o idónea la delimitación de unidades de actuación.

c) En las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en el documento para las mismas, las cuales son asumidas total o parcialmente por el presente Plan General.

Artículo 1.2.8. Sistemas de ejecución (E).

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación.

2. En relación con lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX, el Ayuntamiento de Cáceres deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora.

3. La determinación de los sistemas de ejecución se sujetará en todo caso a los criterios de la LSOTEX.

Artículo 1.2.9. Desarrollo de la ejecución (E).

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LSOTEX, de:

a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LSOTEX). El citado Programa podrá incorporar modificaciones de las ordenaciones de detalle incluidas en el Plan General, a través de una propuesta de Plan Parcial de Mejora o Plan Especial de Ordenación.

b) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación (artículos 121 y 124 de la LSOTEX).

Artículo 1.2.10. Programas de Ejecución (E).

1. Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

   a. Propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector, o Plan Especial de Mejora que ordene el ámbito de suelo urbano equivalente, o Estudio de Detalle que modifique la incluida en el Plan en los parámetros no estructurales, o bien documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal.

   b. Proyecto de urbanización o, al menos, Anteproyecto de urbanización. La documentación necesaria se fijará por parte del Ayuntamiento.

2. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva del desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios; estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; forma de la retribución de la gestión, etc., según lo regulado en el artículo 119 de la LSOTEX.

Artículo 1.2.11. Proyectos de urbanización (E).

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la provincia.

2. Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

3. La documentación necesaria que deberá tener un proyecto de urbanización se fijará por parte del Ayuntamiento, y cumplirá en todo caso lo necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Título V "Condiciones Generales de la Urbanización", de estas Normas.

Artículo 1.2.12. Ejecución del Plan General en suelo urbano (E).

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LSOTEX, siendo de aplicación los sistemas de ejecución legalmente previstos.

2. Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, la delimitación de las unidades de actuación se contiene en el Plan General; con posterioridad, los Programas de Ejecución podrán redelimitar sus ámbitos adecuándolos a las condiciones más idóneas para el desarrollo, así como los proyectos de urbanización en el caso de actuaciones que se realicen en el régimen de obras públicas ordinarias.

3. Los límites de las unidades de actuación determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse en el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de ejecución, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales. En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:

   a) Terrenos que no se incluyan en unidades de actuación.

      Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan General, en el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General o del planeamiento de desarrollo obligatorio previsto en el mismo.

   b) Terrenos incluidos en unidades de actuación.

      Una vez determinado el sistema de ejecución, y si éste fuera uno de los dos sistemas de gestión indirecta, los plazos para la presentación del Programa de Ejecución serán:

      b.1) Dos meses desde la determinación, en el caso del sistema de compensación.

      b.2) La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un sistema concurrencial por un periodo de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y del resto de documentos formulados por los interesados en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

Artículo 1.2.13. Ejecución del Plan General en suelo urbanizable. Consulta previa o de viabilidad (E).

Tal y como cita el artículo 10, apartado 3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre:

"3. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio."

Una vez declarada la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, los particulares podrán ejecutar el Plan General atendiendo a los siguientes factores:

1. Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de actuación, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General o con la determinación específica indicada por el Ayuntamiento.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán formular los Planes Parciales de cada sector en el plazo señalado por el Plan General, en su caso, así como los Programas de Ejecución, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Programa de Ejecución, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, formalizar las cesiones obligatorias del sector conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecutar la urbanización. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones

previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro del plazo señalado por el Programa de Ejecución.

3. Los plazos para la redacción del Programa de Ejecución serán los mismos que los señalados para el suelo urbano, en función del sistema de ejecución de que se trate.

4. No obstante, existe la salvedad expresada en el artículo 10.4 de la LSOTEX, que permite su desarrollo por el procedimiento simplificado establecido en el artículo 134 de la LSOTEX. Se remite a este respecto a lo regulado en el artículo 3.3.4.

Artículo 1.2.14. Parcelación y segregación de fincas (E).

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación en su caso, y deberán contener como mínimo los siguientes documentos:

   a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.

   b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5% y a escala mínima 1/500.

   c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.

   d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.

   e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.

2. En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

3. En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, en el suelo urbanizable que carezca de Programa de Ejecución definitivamente aprobado, ni en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada a escala 1/2.000 establecida por el Plan General. Se exceptúan de esta regla las segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de las unidades de actuación, según lo indicado en el artículo 41.1 de la LSOTEX.

5. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal, según lo estipulado en el artículo 41.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

Artículo 1.2.15. Plano parcelario (D).

1. El Ayuntamiento y la Administración competente coordinarán sus competencias respectivas y confeccionarán un Plano Parcelario Oficial a partir de la Cartografía Oficial donde se reflejarán las circunstancias urbanísticas y catastrales de las fincas a partir de las actuaciones administrativas que en relación con ellas se vayan produciendo.

2. Los Planos Parcelarios resultantes de la ejecución del planeamiento se incorporarán de oficio:

a) Al expediente del Plan General y al Plano Base para la expedición de Cédulas Urbanísticas, en su caso.

b) Al Catastro Inmobiliario.

Artículo 1.2.16. Reparcelación (E).

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Según el artículo 42.4 de la LSOTEX, "La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo".

Artículo 1.2.17. Régimen de la reparcelación (E).

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante.

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

Artículo 1.2.18. Proyectos de obras públicas ordinarias (E).

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 155 de la LSOTEX, tienen por objeto:

a) La ejecución de las obras aisladas no previstas por el planeamiento urbanístico.

b) Aquéllas en que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Artículo 1.2.19. Urbanización y edificación simultáneas (D).

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro de las obras de urbanización, en los términos definidos en el artículo 157.2 de la LSOTEX. En este sentido, el Ayuntamiento con carácter potestativo, y siempre de acuerdo a lo regulado en el artículo 157.2 de la LSOTEX, podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

Además, se podrán conceder las licencias de edificación con la aportación del acta de comprobación de replanteo de la urbanización, y la ejecución del encintado de aceras, o la acreditación de un nivel de ejecución equivalente.

Por otra parte, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, ésta recogerá el compromiso del propietario a no utilizar la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, condicionada su concesión a la existencia en la urbanización, como mínimo, de los servicios y accesos rodados necesarios para el uso de la citada edificación. En todo caso, hasta la conclusión total de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento, no se podrán transmitir o ceder los inmuebles.

Artículo 1.2.20. Proyectos de edificación (E).

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Artículo 1.2.21. Clases de proyectos de edificación (D).

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios existentes (Obras de Rehabilitación, Reforma o Modificación).

b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.

c) Proyectos de nueva edificación y/o ampliación.

Artículo 1.2.22. Obras en los edificios (Rehabilitación, Reforma o Modificación) (D).

Todas estas obras se realizan sobre edificios ya construidos. Se distinguen, por su alcance, los siguientes grupos, aun cuando todas ellas se pueden producir de forma simultánea:

OBRAS DE REFORMA:

1. Obras de conservación: son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.

2. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

OBRAS DE REHABILITACIÓN:

3. Obras de restauración: son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.

4. Obras de rehabilitación: Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

OBRAS DE MODIFICACIÓN:

5. Obras de acondicionamiento: tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.

   De acuerdo con el ámbito de actuación, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

   a) Acondicionamiento general: si las obras afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

   b) Acondicionamiento parcial: si las obras afectan a menos del 50% de la superficie edificada del edificio.

   c) Acondicionamiento menor: si las obras afectan a uno o dos locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

6. Obras de reestructuración: son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

OTRAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS:

7. Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Artículo 1.2.23. Obras de demolición (D).

Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.2.24. Obras de nueva edificación y/o ampliación (D).

1. De nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes, por no haber sido nunca edificados, o bien en solares que se encuentran en las siguientes condiciones:

1.1. De sustitución: cuando se levanta un nuevo edificio en el lugar en que se derriba una edificación existente o parte de ella.

1.2. De reconstrucción: cuando se realiza la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

2. De ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 1.2.25. Actuaciones urbanísticas diversas (D).

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. ACTUACIONES ESTABLES: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala y plantación de árboles en masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Cerramientos de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones al viario o los espacios libres y zonas verdes, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Las actuaciones a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

CAPÍTULO 1.3.
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento (D).

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

Artículo 1.3.2. Consulta directa (E).

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y

complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del R.P., en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 1.3.3. Consultas previas (D).

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos (E).

Toda persona puede solicitar, según lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 15/2001, y siempre por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación del término municipal, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o ámbito sobre cartografía oficial municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas (D).

El Ayuntamiento podrá crear mediante la correspondiente Ordenanza, la Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Las cédulas se expedirán a solicitud de los interesados, quienes acreditarán su identidad y acompañarán plano de emplazamiento sobre cartografía oficial y cuantos datos de identificación les sean requeridos por los servicios municipales.

Una vez creada, la cédula será exigible para la parcelación, edificación o cualquier utilización urbanística de los predios, sea provisional o definitiva.

La cédula urbanística hará referencia a:

a) A la situación de la finca en la Cartografía Oficial, con expresión de sus linderos y si está o no edificada, y con relación a los planos de ordenación.

b) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

c) Al grado de desarrollo del planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.

e) A las cargas derivadas del planeamiento urbanístico y de su ejecución.

f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan, y aprovechamiento medio del sector o unidad de actuación, así como sistema de actuación aplicable, en su caso.

g) Al proceso de modificación o revisión del planeamiento, cuando éste se halle sometido al mismo.

TÍTULO II
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 2.1
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.1. Concesión de licencias. Competencia, procedimiento y efectos (E).

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LSOTEX, en sus artículos 175 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.

2. El Municipio controla, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181 de la LSOTEX, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales.

4. Habrá de tenerse en cuenta especialmente que el procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística será (según los artículos 176 y siguientes de la LSOTEX):

   — El procedimiento se iniciará por el interesado, a cuya solicitud deberá acompañar la acreditación del derecho a dispensar el aprovechamiento preciso e indicar la condición en que se actúa para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido; la Memoria o proyecto técnico que proceda; las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, etc., según indica el artículo 176 de la LSOTEX.

   — La resolución denegatoria de licencia deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.

   — En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo, facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

   — Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas y las obras no hayan aun concluido, el Municipio:

      a. Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b. Dentro del periodo de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

5. El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo No Urbanizable, compete al Ayuntamiento.

6. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales, según lo dispuesto en el artículo 178 de la LSOTEX.

7. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, éste se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ellas.

8. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística según lo dispuesto en el artículo 179 de la LSOTEX, así como cualquier otra documentación exigida por la legislación sectorial, específicamente la exigida por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; así por como por aquellas legislaciones que la modifiquen, complementen o sustituyan.

9. Quedarán sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio, según lo dispuesto en los artículos 172 en adelante de la LSOTEX, los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 2.1.2 de las presentes Normas.

Artículo 2.1.2. Actos sujetos a licencia urbanística de obras, edificación e instalación (E).

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos enunciados en el artículo 180, apartados 1 y 2 de la LSOTEX.

2. Para la tramitación de licencias de obras, edificación e instalación, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 181 de la LSOTEX.

3. Están exentas de licencia municipal las obras públicas en general, y específicamente las obras a realizar en las carreteras del Estado, según lo regulado en el artículo 12 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 2.1.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades (D).

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos, así como, la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c. Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística.

2. Para la tramitación de licencias de usos y actividades, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 184 de la LSOTEX.

Artículo 2.1.4. Licencia autorizatoria de parcelación (E).

1. Están sujetas a previa licencia municipal las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, según lo regulado en el artículo 39 de la LSOTEX.

3. Requiere licencia de parcelación expresa o individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, tramitada mediante el procedimiento correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 2.1.5. Licencias de obras, edificación e instalación (D).

1. La concesión de las licencias de obras, edificación e instalación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso y aprovechamiento urbanístico, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación urbanística según lo dispuesto en el artículo 1.2.12 y 2.1.4 del presente documento.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la unidad de actuación con las condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento de que se trate, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible por las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia urbanística, que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes

especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras, así como de la coordinación de seguridad en fase de ejecución, y presentación del Plan de Seguridad, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales de las obras, si así lo estableciera la ordenanza fiscal pertinente.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas, del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. Toda modificación respecto del proyecto o memoria sobre la que se haya concedido licencia urbanística deberá ser autorizada con carácter previo, siempre que afecte al aprovechamiento del suelo o al planeamiento, sin perjuicio de la redacción del correspondiente Proyecto Final de Obra.

Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obras, edificación e instalación (D).

Requerirán licencias de obras, todas aquellas reguladas en los apartados 1.2.21 a 1.2.24 de las presentes Normas urbanísticas, sin perjuicio de lo especificado en el artículo 2.1.2 de las presentes Normas.

Todos estos tipos, en función de su entidad y alcance, se agrupan en tres categorías de licencias:

— Licencias de obra mayor, que comprende todas las obras de las definidas en los artículos 1.2.21 a 1.2.24 de las presentes Normas, para las que se requiera la elaboración y aprobación de Proyecto Técnico.

— Licencias de obras ordinarias, que comprende las obras de ampliación, refuerzo o rehabilitación de un inmueble cuyo destino sea el de vivienda o servir de soporte a actividades vinculadas a dicho uso ya existente, que sólo precisan de la presentación de memoria habilitante, según lo dispuesto por el Decreto 205/2003.

— Licencias de obra menor, que comprende las obras de escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía económica. Son en todo caso obras menores, las de reforma y adecuación interior en piezas, habitaciones y elementos de fachada de construcciones y edificaciones no catalogadas que no afecten a la estructura portante. Dichas obras no precisarán ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante estando a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 205/2003, que regula la memoria habilitante a efectos de licencia de obras en Extremadura.

Las modificaciones o sustituciones exteriores y de cubierta, así como las ampliaciones de vivienda con los límites del decreto, requerirán todas ellas la redacción de proyecto, según la Sentencia n.º 281/2006, de 29 de marzo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, que declara nulos los apartados a), b) y c) del artículo 3,2º.1).

Artículo 2.1.7. Licencias de obras y edificación con eficacia diferida (D).

1. Las licencias de obra podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras con la presentación del proyecto de ejecución completo. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación si resultara necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

La declaración de caducidad se producirá por declaración expresa del Ayuntamiento.

Artículo 2.1.8. Plazos de las licencias de obra, edificación e instalación (D).

La resolución de la solicitud de licencia deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de dicha solicitud, según lo establecido en el artículo 181 de la LSOTEX. No obstante este plazo se podrá ampliar hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental según dicho artículo.

Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de la LSOTEX para el suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución, el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor y el plazo normal de ejecución de la obra.

En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes, según lo establecido en el artículo 182.2 de la LSOTEX:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.

c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquel será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

Artículo 2.1.9. Requisitos de la documentación de los proyectos (D).

Las solicitudes de licencia para obras de obra de nueva planta, ampliación, rehabilitación, reforma o modificación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por los interesados, acompañadas en su caso de la información urbanística, de tres ejemplares

del proyecto técnico y de un plano de situación, tramitándose posteriormente su otorgamiento según lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local.

Todos los trabajos que deban ser revisados de cualquier manera por el Ayuntamiento deberán ser presentados en soporte informático sobre base cartográfica digital facilitada por éste, sin modificar cualquiera de los elementos gráficos representados.

La documentación que se deba aportar y sus formatos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento.

En virtud de lo regulado en el artículo 181 de la LSOTEX, a los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos deberán estar firmados por técnico competente y ser visados por el Colegio Oficial a que dicho facultativo pertenezca. Se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto, y deberán detallar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos distintos del autor del proyecto. Se adjuntará también la hoja de características urbanísticas y técnicas, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.

El contenido de la documentación será el siguiente:

1. En la Memoria se describirá la obra o instalación. Se expondrá su finalidad, los datos principales del edificio o solar, y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que le afecten.

2. Estudio de Seguridad y Salud, Estudio Geotécnico y Plan de obras.

3. Los planos de emplazamiento se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de proyecto deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1/100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada, en relación con el cumplimiento de estas Ordenanzas, y en especial con referencia a todas las fachadas y partes visibles desde la vía pública y a las afecciones a la urbanización.

   En aquellas obras que se realicen en inmuebles de ampliación, reforma o rehabilitación de un inmueble ya existente y que por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico pero ostenten la suficiente sustantividad y trascendencia para rebasar la cualidad de obras menores se requerirá la presentación de Memoria Habilitante cumpliendo los requisitos básicos y el contenido del documento establecido en el Decreto 205/2003, de Regulación de la Memoria Habilitante.

   Las modificaciones o sustituciones exteriores y de cubierta, así como las ampliaciones de vivienda con los límites del decreto, requerirán todas ellas la redacción de proyecto, según la Sentencia n.º 281/2006, de 29 de marzo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, que declara nulos los apartados a), b) y c) del artículo 3,2º.1).

4. El Ayuntamiento deberá informar por escrito, en un plazo máximo de 15 días, previa solicitud del interesado de la eventual necesidad de presentar una memoria habilitante y condiciones de la misma, según lo establecido en el Decreto 205/2003 en su artículo 4, referente a la Consulta Previa.

5. Las solicitudes de licencia para parcelar o dividir terrenos contendrán como documentación una memoria donde se describa el terreno o terrenos objeto de actuación, alegando las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan General Municipal o en el planeamiento de desarrollo aprobado. Se deben describir las parcelas resultantes, en cuanto a dimensiones y edificabilidad, y el resto de circunstancias para su inscripción en el registro de la Propiedad. También se adjuntarán planos a escala 1:500, que reflejen los datos contenidos en la memoria, en cuanto al terreno matriz, parcelas resultantes, y configuración, longitud de fachada y situación respecto a la vía pública y fincas particulares. Deberá constar la conformidad de todos los propietarios, o del porcentaje mayoritario de los que solicitan la licencia. En todo caso se acompañará la relación de todos los propietarios afectados con la acreditación de su titularidad correspondiente.

6. La documentación que se deberá acompañar a la solicitud de licencia en Obras Menores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 172 de la LSOTEX o lo que impongan las correspondientes ordenanzas municipales, deberá contener una descripción detallada de las obras a realizar incorporando un croquis y un presupuesto de las mismas.

7. Presentada una solicitud completa de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto sin perjuicio de las posibles deficiencias derivadas de una documentación incompleta que se tramitarán por proceso administrativo. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

   El plazo de emisión de los informes por los servicios técnicos será de (1) un mes.

8. En todas las licencias se fijarán las condiciones a que taxativamente se han de sujetar, teniendo las mismas el carácter de obligatorio cumplimiento. Concedida la licencia se entregará al titular de ella, si lo solicitara, un ejemplar del proyecto, sellado por el órgano competente del Ayuntamiento.

Artículo 2.1.10. Obras en edificios catalogados (D).

En relación con las obras que se ejecuten en edificios protegidos del Plan General, o del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres, en adelante PEPRPACC, o documentos que los desarrollen, y de acuerdo con lo determinado en las normas zonales específicas, se tendrá en cuenta que cuando se pretenda reformar, reparar o ampliar un edificio declarado de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental, deberán hacerse constar tales circunstancias en la solicitud de las licencias y figurar convenientemente documentadas en la Memoria y Planos del Proyecto Técnico, debiendo el titular justificar la necesidad de las obras que se pretendan realizar y el alcance de éstas.

Artículo 2.1.11. Transmisión de licencias urbanísticas (D).

Las licencias de obras, edificación e instalación, podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse

acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

En caso de referirse la transmisión a una licencia de actividad de un local, en el escrito de transmisión deberá hacerse constar que no han sido alteradas las circunstancias urbanísticas y condiciones técnicas y de salubridad del mismo.

Artículo 2.1.12. Caducidad y suspensión de las licencias de obras y edificación (D).

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento transcurridos los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

   a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.

   b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a un (1) mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución, salvo lo expuesto anteriormente.

   c) Si no se cumpliere el plazo de terminación previsto en el proyecto técnico o siendo éste superior a quince meses a partir de la notificación de la licencia de no figurar dicho plazo en la misma.

   El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. Estas no serán de una duración superior a la mitad del tiempo de validez señalado en la correspondiente licencia.

   La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes no estando obligado a presentar documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la revocación de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la resolución expresa mediante audiencia al interesado.

Artículo 2.1.13. Solicitud de alineación y rasante (D).

Cuando se trata de obra de nueva planta, o de reconstrucción previo derribo de construcción anterior, será condición previa al inicio de las mismas la solicitud de alineación y rasante, solicitud que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la ejecución de la obra.

Cuando el solicitante sea titular de licencia y, en su caso, del permiso de inicio de obra, el Ayuntamiento habrá de proceder al señalamiento de la alineación en el plazo de 30 días contados a partir de la correspondiente solicitud. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales.

El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica la concesión de licencia de construcción. La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquél mediante clavos o estacas.

Artículo 2.1.14. Señalamiento de alineación (D).

En el acto de señalamiento de alineación, el terreno estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la misma.

El propietario o el técnico que le represente firmará el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

Artículo 2.1.15. Control de la ejecución de las obras (D).

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen por la administración local, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la notificación de la fecha exacta del comienzo de ejecución de la misma.

3. Cuando la dirección facultativa (sea de obra o ejecución) deje de actuar en la obra, debe ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento en el término de tres días, mediante la presentación de copia de la hoja del libro de órdenes, y la presentación posterior de oficio debidamente visado por el Colegio Oficial en el plazo máximo de un mes. En ese mismo plazo,

el propietario a su vez está obligado a nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo por escrito al Ayuntamiento mediante la hoja de encargo, también visada o volante de dirección. De no cumplirse este trámite, la Alcaldía-Presidencia ordenará la inmediata suspensión de la obra.

4. Si durante el curso de una obra fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ello el correspondiente permiso como si se tratara de una licencia oficial. En el caso de que la modificación, de haberse presentado junto con el proyecto, no hubiera dado motivo a mayor liquidación que la efectuada, no devengará derechos; en caso contrario los devengará por la diferencia resultante. Si no se solicita licencia para efectuar la variación, o se hiciese después de efectuar la misma, se considerará y liquidará como obra nueva.

5. En toda construcción deben tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento ejemplares de los planos sellados y aprobados y de la licencia concedida. Durante las obras de construcción, ampliación, reforma o reparación o mejora de cualquier clase, los técnicos municipales podrán inspeccionar los trabajos cuando lo juzguen conveniente, o lo ordene la Autoridad municipal.

6. Tan pronto como quede cubierto aguas un edificio, el interesado estará obligado a ponerlo por escrito en conocimiento del Ayuntamiento, a efectos de comprobar el cumplimiento de su altura máxima, volumen y demás condiciones urbanísticas contenidas en la licencia municipal.

7. Dentro del plazo de quince (15) días desde la terminación de la obra el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando certificado extendido por el facultativo director de la misma, que acredite su realización de acuerdo con el proyecto aprobado.

   Comunicada la terminación de la obra, se efectuará la correspondiente visita de inspección, y una vez comprobado que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, se librará documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones que imponía la licencia. En caso contrario se estará a lo dispuesto para modificaciones no autorizadas o inobservancia de plazos concedidos.

   Se entenderá que la obra está terminada cuando se hayan retirado los materiales sobrantes, andamios, barreras y elementos auxiliares, y se hallen corregidos los desperfectos ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales.

8. No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. Cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar las obras que considere indispensables, y si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá optar entre acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, o acudir a los mecanismos de ejecución forzosa previstos por la Ley.

9. Las licencias de obras llevarán consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las obras en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, báculos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueran deteriorados. Con objeto de garantizar la reparación de los daños que pudieran causarse durante la ejecución de la obra, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra y fachada o frente que afecte a los elementos del demanio.

Las cuantías unitarias vendrán fijadas en las ordenanzas fiscales actualizándose periódicamente. Se establece un plazo mínimo de (6) seis meses para solicitar la devolución de la fianza, salvo que se establezca un periodo mayor en la licencia.

10. Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando normas excepcionales y de tipo singular tendentes a tal fin estando no obstante a lo dispuesto en la legislación aplicable vigente.

Artículo 2.1.16. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano (D).

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela cuente al menos con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de aceras en su caso, pavimentación de calzada y aceras, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y alumbrado público.

   En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y/o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o modificación del uso de las mismas, salvo que la Normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad.

2. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en el artículo 1.2.19. de estas Normas Urbanísticas.

3. Cuando se realice una nueva construcción, una reconstrucción de un edificio existente, o una obra de ampliación del mismo, la propiedad deberá construir, aunque no existiera anteriormente, una acera en todo el frente de la propiedad, con un ancho mínimo de dos (2) metros, o el que en su caso fije el Servicio Municipal de Obras, de acuerdo con las alineaciones de la calle correspondiente y siempre con arreglo a la rasante que se señale. Esta acera se realizará con los materiales utilizados en las existentes, o con los modelos que se determinen por parte del Ayuntamiento.

Artículo 2.1.17. Demoliciones (D).

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando un proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el colegio oficial, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse. Asimismo son necesarios, al igual que en los proyectos de edificación, los volantes de dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación en fase de ejecución.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de 30 días.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, el titular de la finca que haya de demolerse o en la que hayan de realizarse las obras podrá solicitar la oportuna licencia acompañando junto con proyecto firmado por técnico competente, autorización del propietario de la finca a apear, sin perjuicio de que pueda ser éste, a su voluntad, quien pueda solicitar dicha licencia aportando el correspondiente proyecto técnico. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la finca que se vaya a demoler o aquélla donde hayan de ejecutarse las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

5. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.

6. En caso de urgencia, por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, en dichas circunstancias, el técnico municipal competente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios para garantizar la seguridad pública.

7. En el proyecto de derribo presentado, el técnico competente pondrá de manifiesto la falta de interés histórico-artístico o ambiental del mismo. Aún cuando el edificio de que se trate no figure incluido en el Catálogo municipal, el Ayuntamiento podrá solicitar el informe correspondiente del órgano autonómico o estatal competente en materia de Patrimonio, si estimase de interés su conservación, pudiendo adoptar, a la vista del mismo, la resolución que proceda.

Artículo 2.1.18. Excavaciones y movimientos de tierras (D).

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Artículo 2.1.19. Vallado de obras (D).

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. El vallado se realizará conforme a las condiciones establecidas en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como a la legislación que en el futuro lo modifique, complemente o sustituya.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dicha norma, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando obras en plantas superiores.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual periodo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía al tránsito público.

6. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 2.1.20. Licencias de actividades o instalaciones (D).

1. Requiere licencia de actividad e instalación la utilización de los edificios, locales e instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades en que sea legalmente exigible, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por las mismas. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 2.1.21. Licencias de apertura y licencia de ocupación (D).

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales que no precisen licencia de actividad clasificada, con objeto de asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

   La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la

comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura u ocupación, en su caso:

   a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

   b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el número anterior, la concesión de las licencias tanto de apertura como de ocupación requieren la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

   a) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

   b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

   c) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

   d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, si procede.

4. La licencia de apertura u ocupación, en sus propios términos y salvo por causa imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía sin perjuicio de la exigencia de Cédula de Habitabilidad en su caso.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o incompatible con la ordenación territorial y urbanística aplicable; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 2.1.22. Licencias en suelo urbanizable (E).

En el suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización debidamente acomodada al Proyecto de Urbanización, en ejecución

del correspondiente Programa de Ejecución, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.2.19 de estas Normas y 157.2 de la LSOTEX.

En el suelo urbanizable, en tanto no sea aprobado el Proyecto de Ejecución no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional no prohibidas por el Plan General que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas o desmontadas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.2.
DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 2.2.1. Deber de conservación y rehabilitación (E).

Según lo recogido en el artículo 163 de la LSOTEX:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

   Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

   a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

   b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 2.2.2. Situación legal de ruina (E).

Según el artículo 165 de la LSOTEX:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

   a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b. Constituirá al propietario en la obligación:

— De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

— De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

CAPÍTULO 2.3
DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 2.3.1. Actuaciones clandestinas e ilegales (E).

1. Para las obras, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, la Alcaldía ordenará su suspensión y procederá según lo estipulado en los artículos 193 al 206 de la LSOTEX.

2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las

mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

3. Se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción, en cuanto tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción.

4. En el caso de que la actuación fuera en principio legalizable, en el plazo de dos (2) meses el interesado deberá solicitar la legalización, acompañando el proyecto técnico necesario para la misma, según el artículo 193 de la LSOTEX.

5. La Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación. La legalización de actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. Cuando no se presente la solicitud en el plazo establecido o a juicio del Municipio no proceda la legalización, se ordenará, si es el caso, la demolición del edificio, construcción o instalación sin más trámite, en los términos establecidos en la LSOTEX.

Artículo 2.3.2. Órdenes de ejecución (E).

1. El Ayuntamiento podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. El Ayuntamiento podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los supuestos de incumplimiento del deber de conservación, o en el de realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación urbanística.

4. Las órdenes de ejecución reunirán los requisitos relacionados en el artículo 191 de la LSOTEX.

Artículo 2.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas (D).

1. El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales, o en su caso ante la entidad de conservación de la urbanización de que se trate, si la hubiera. Con objeto de garantizar previamente la reparación de los daños que con la ejecución de la obra pueda causarse al acerado, calzada, y demás elementos de dominio

o servicio público, el Ayuntamiento podrá exigir la prestación de una fianza, a su favor o al de la entidad conservadora si la hubiera, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra y fachada o frente que afecte a los elementos del demanio.

Cuando se ejecute una obra en un solar cuya urbanización perimetral esté totalmente terminada, se prohíbe para la ejecución del sótano la invasión del espacio público, con objeto de realizar cualquier tipo de excavación que precise el tipo de estructura utilizado (encofrados a doble cara, etc.).

2. Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.

3. La obtención de la licencia de obras será requisito previo para la ocupación de la vía pública. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre. Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio suficiente, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción previa obtención de la licencia y el pago anticipado de los derechos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal.

4. En ningún caso se autorizará el depósito de los elementos señalados anteriormente, ocupando más de (6) seis metros cuadrados de pavimento, ni la ocupación de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de vehículos.

5. El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute cualquier clase de obra, está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

   Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la terminación de cuanto afecte al exterior, deberá limpiarse de materiales restantes en ellas almacenándose, si procede, en lonjas o bajos comerciales cuando sean cerrados, y en el mismo término deberán quitarse los andamios y vallas que resulten innecesarios, procediéndose a la reposición del piso en las aceras y calzadas y a la instalación de los servicios públicos que hubieran sido suprimidos o se hubiera variado su trazado.

6. Todos los andamios auxiliares de la construcción y grúas torre, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7. En toda clase de obra, así como en el caso de uso de maquinaria auxiliar en la misma, se guardarán las medidas de seguridad, señalización y vigilancia en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública, con cualquier clase de maquinaria auxiliar.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

CAPÍTULO 2.4.

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 2.4.1. Generalidades (E).

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 79 de la LSOTEX, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, excepto las afectadas por unidades de actuación o las incompatibles con el planeamiento propuesto.

3. Igualmente, en el Suelo No Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes, que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

4. Sin perjuicio de lo anterior en ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes artículos de este Capítulo.

Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General (E).

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 1.2.22 a 1.2.25 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación (D).

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas, y que impidan la efectividad de su destino.

b) Fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (D).

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible:

   a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 79 apartado b) de la LSOTEX, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, salvo las obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables.

   b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

   c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

   d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible:

   a) Además de las obras directamente admitidas en la LSOTEX, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

      No se podrán realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones del plan, salvo las estrictamente necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable en habitabilidad y accesibilidad. Se permitirán no obstante cualquier otra obra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.

   b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

   c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (D).

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes de ordenación urbanística, podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, usos u obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, en los términos previstos en el artículo 187 de la LSOTEX.

2. En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

   Previamente a la concesión de la licencia urbanística el interesado deberá obtener la correspondiente concesión demanial de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Generales en vigor.

   La licencia habrá de solicitarse al Ayuntamiento acompañando:

   a) Un plano de situación con cotas numéricas referidas a los edificios más próximos.

   b) Plano a escala 1:50 de planta, sobre la rasante de la acera y sobre el mostrador, de alzados, una sección vertical y una memoria.

   La estructura será siempre de material incombustible.

   En todo caso el quiosco proyectado se ajustará al modelo o modelos, aprobados por el Ayuntamiento, debiendo el peticionario en el momento de la petición señalar cuál de ellos sea el que corresponde a la zona según los usos a los que se destine. Asimismo respetarán las dimensiones que establezca el Pliego y de acuerdo con lo que informen los servicios técnicos municipales.

   Si el uso es la expedición de artículos de consumo, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener tales condiciones no podrá destinarse a dichos usos.

TÍTULO III
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1.
CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo (E).

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

   a) Suelo urbano: constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el artículo 9 de la LSOTEX, y en el que, según el mismo, se distinguen las siguientes categorías:

a.1) Suelo urbano consolidado.

a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones", E: 1/2.000, y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título III.

b) Suelo urbanizable: constituido, según el artículo 10 de la LSOTEX, por aquellos terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento, para poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la LSOTEX y determinados, en virtud de ella, en el planeamiento de ordenación urbanística.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano n.º 3 de "Estructura General y Orgánica del territorio", E: 1/10.000 y se regula específicamente en el Capítulo 3.3 de este Título III.

c) Suelo No Urbanizable: constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 11 de la LSOTEX, y en el que se distinguen las siguientes categorías:

c.1) Suelo No Urbanizable protegido: que lo podrá ser por su valor ambiental, natural, paisajístico, cultural o de entorno; estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos.

Aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue diversas subcategorías, especificadas en el Capítulo 3.4 de estas Normas.

c.2) Suelo No Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU.

La delimitación del Suelo No Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en el plano nº 2 "Clasificación del suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo No Urbanizable", E: 1/50.000, 1/25.000. El Suelo No Urbanizable se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título III.

Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales (E).

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas generales: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Los sistemas generales son:

— Zonas Verdes/ Espacios libres (EG).
— Equipamientos (QG).
— Servicios e Infraestructuras (IU, IC, IG).
— Comunicaciones. Red viaria (VG).

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 del presente Título III.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el plano n.º 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. (...)", E: 1/50.000 y 1/25.000 correspondiente del Plan General, señalándose en el plano n.º 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000 su adscripción a los efectos de su obtención y valoración; los sistemas generales situados en suelo urbano y urbanizable con ordenación se señalan en los planos n.º 5 y n.º 6 (calificación y gestión, respectivamente) a escala 1/2.000.

b) Dotaciones locales: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público.

Las dotaciones locales son:

— Zonas Verdes/ Espacios libres (EL).
— Equipamientos (QL).
— Viario (VL).
— Servicios e infraestructuras (IU, IC, IG).

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 de este Título III.

El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en el plano n.º 6 de "Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado", E: 1/2.000.

Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo (E).

1. Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

   La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

   a) Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

b) Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.

En una actuación urbanizadora, el uso pormenorizado que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo se denomina Uso mayoritario.

Asimismo, se denomina Uso compatible al que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. Los usos compatibles, intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de actuación cuando se imponen a las mismas en una determinada cuantía, como uso pormenorizado obligado. Sin embargo, todos los usos regulados en las diversas Normas Zonales del Plan tienen un régimen general de compatibilidades de uso, que no interviene en el cálculo de aprovechamiento de las unidades de actuación, por ser opcional.

c) Usos pormenorizados prohibidos: son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos globales o característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.

d) Usos provisionales: son aquellos que por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LSOTEX en su artículo 187.

3. Las condiciones particulares de los usos característicos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones", E: 1/2.000 y para el suelo urbanizable en el n.º 3 de "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo (...)," E: 1/10.000.

Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable (E).

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a) En el SUELO URBANO:

a.1) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate, bien en las correspondientes Normas Zonales o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que se encuentren urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico, y de conformidad con sus determinaciones (según lo definido en el artículo 3.2.6 de estas Normas).

a.2) Suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en las Áreas de Planeamiento Específico, en las Áreas de Planeamiento Remitido o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado, si las hubiere, en las que no se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.

Los ámbitos de ordenación delimitados por tanto en suelo urbano se definen como:

— Áreas de Planeamiento Incorporado (API), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada.

— Áreas de Planeamiento Específico (APE), caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.

— Áreas de Planeamiento Remitido (APR), son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En el SUELO URBANIZABLE:

b.1) Sectores de suelo urbanizable (S-nº), pendientes de su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales y Programas de Ejecución correspondientes.

b.2) Suelo urbanizable Incorporado (UZI), ámbitos caracterizados por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada (según lo definido en el artículo 3.3.5 de estas Normas).

Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística (E).

Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

a) En el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

a.1) Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación urbanizadora (UAU y UAR) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es la ejecución de la reurbanización definida por el Plan General. Esta tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente, con el desarrollo de las citadas unidades de actuación.

a.2) Los ámbitos de suelo urbano consolidado a priori, donde no es posible delimitar unidades de actuación, y que pasa a tener la condición de suelo urbano no consolidado puesto que precisan de reparcelación (UR) para completar las dotaciones locales; en estas zonas se definirán actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras públicas ordinarias.

a.3) También se incorporan al suelo urbano no consolidado, ámbitos delimitados sobre parcelas o solares de suelo urbano consolidado a priori, donde el Plan General prevé un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente (UAA). Esto se realiza con objeto de que el Ayuntamiento pueda dedicar estos incrementos de aprovechamiento a la obtención de dotaciones públicas, a través de unidades de actuación

continuas o discontinuas. La ejecución de la ordenación urbanística prevista tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente.

b) En el SUELO URBANIZABLE:

b.1) En los sectores delimitados en el Plan General, la ejecución de la ordenación urbanística prevista tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente al sector, a través de unidades de actuación que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo de cada uno de los sectores.

b.2) En los ámbitos de UZI, el Plan General incorpora las determinaciones de gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

c) En los terrenos dotacionales, las delimitaciones y previsiones, en cuanto a su obtención, son las que contiene el plano n.º 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000 en suelo urbanizable, y en suelo urbano los que contiene el plano n.º 6 de "Régimen y Gestión del Suelo Urbano", E: 1/2.000.

CAPÍTULO 3.2
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición (E).

1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX:

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

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

c) Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado.

b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 3.2.2. Delimitación y Clases de ámbitos (E).

La delimitación de suelo se contiene en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos. En

los mismos se establece un régimen específico de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos:

a) Áreas de ordenación directa o Normas Zonales: Integran el suelo urbano consolidado aquellos terrenos delimitados y afectos a las diferentes normas zonales, reguladas por las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en el Título VIII.

b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el presente Capítulo, Sección Segunda. Integran igualmente el suelo urbano consolidado.

c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el presente Capítulo, Sección Tercera. Integran el suelo urbano no consolidado.

d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el presente Capítulo, Sección Cuarta.

Artículo 3.2.3. Unidades de Actuación (E).

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación urbanizadora, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación urbanizadora para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.

3. Asimismo, se delimitan unidades de actuación continuas y discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a los incrementos de aprovechamiento previstos en ámbitos de suelo urbano.

4. Para el desarrollo de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, es necesaria la redacción y aprobación del Programa de Ejecución.

Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo (E).

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo se define en la LSOTEX como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo se define como la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes

legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina la Ley. En las unidades de actuación urbanizadora del suelo urbano no consolidado pendiente de equidistribución que delimita el Plan General, el aprovechamiento urbanístico subjetivo que a cada finca corresponde, es el resultado de aplicar a su superficie, el porcentaje legal del aprovechamiento medio de la unidad de actuación urbanizadora.

Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio (E).

1. El aprovechamiento medio de una unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

2. En el Anexo I, al final de estas Normas, se enumeran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.2.6. Ámbito y características (E).

1. En este tipo de áreas, urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. En el caso de que dichas determinaciones aprobadas y en ejecución no se llevaran a efecto en su totalidad, estos ámbitos perderían el carácter de suelo urbano consolidado.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, con las siglas API.

3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API (E).

1. Las fichas de Ordenación de las API contienen las condiciones particulares de cada una de estas áreas.

2. La ficha de condiciones particulares establece:

   a) En los epígrafes "Planeamiento básico del área" y "Desarrollos y/o modificaciones", la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

   b) La casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se

incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

c) Se incorpora tras la ficha un resumen de las Condiciones Particulares de aplicación en cada API, así como un plano resumen de la ordenación del mismo.

Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API (E).

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado y en la documentación adjunta, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican, tanto en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" como en la documentación adjunta.

2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" o en la documentación adjunta.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos, en función de cada tipología edificatoria original, expresamente referida en las observaciones de la ficha y en la documentación recogida para el API correspondiente.

6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales se acogerán asimismo, al régimen definido por el mencionado plano n.º 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y a las determinaciones establecidas en la documentación del API correspondiente.

7. La edificabilidad que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tiene carácter vinculante.

Artículo 3.2.9. Fichero de las API (D).

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento de "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.2.10. Ámbito y características (E).

Se definen tres tipos de actuaciones para cuya regulación se establecen ámbitos de áreas de planeamiento específico (APE):

1. Ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada.

2. Ámbitos en que el Plan General prevé incrementos de edificabilidad sobre la realmente existente en suelo urbano consolidado, que se delimitan para la identificación de los mismos como unidades de actuación continuas o discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a dicho incremento. Estos ámbitos se consideran por tanto suelo urbano no consolidado por el aumento de edificabilidad concedido.

3. Ámbitos en que el Plan General prevé en suelo urbano, consolidado a priori, la obtención de una dotación, a través de una transferencia de aprovechamiento, que se delimitan por tanto para efectuar una pequeña reparcelación o normalización de fincas. Estos ámbitos se consideran por tanto suelo urbano no consolidado hasta la ejecución de la dotación correspondiente.

Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000 con las siglas APE.

El régimen normativo concreto de las APE, en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5, por lo que cuentan con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas, con el contenido que se especifica a continuación.

Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E).

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2. La ficha de Ordenación establece:

   a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

   b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

   c) En la casilla "Observaciones", se especifican las normas zonales de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

   a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, la denominación de su correspondiente Unidad de Actuación urbanizadora (U.A.U.) o

Unidad de Actuación continua o discontinua por Aumento de aprovechamiento (U.A.A.), o en su caso de su Unidad de Reparcelación (U.R.), la iniciativa del planeamiento, el sistema de ejecución en su caso, el área de reparto y aprovechamiento medio de la unidad de actuación urbanizadora, o el excedente de aprovechamiento del área de aumento de aprovechamiento, etc.

b) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación urbanizadora, así como su carácter local o general. En las áreas de aumento de aprovechamiento se especifica la cesión correspondiente sobre el excedente de aprovechamiento, así como la cesión dotacional. En los ámbitos donde se produce una transferencia, se especifica igualmente el terreno dotacional liberado resultante.

c) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE (E).

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000.

   La ejecución del planeamiento se realizará mediante ámbitos de gestión y/o ejecución, que aparecen identificadas en el plano n.º 6 "Régimen y Gestión del suelo urbano", E: 1/2.000, con las siglas:

   — "U.A.U."- unidades de actuación urbanizadora.

   — "U.A.A."- unidades de aumento de edificabilidad, con delimitación de unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de dotaciones.

   — "U.R."- unidad de reparcelación y/o normalización.

   Estas siglas irán seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Específico correspondiente. Cuando el APE se refiera a áreas de aumento de edificabilidad, la gestión implicará la obtención de la dotación, y la ejecución implicará la posibilidad de edificación del incremento correspondiente, según las condiciones impuestas en la ficha. Cuando el APE se refiera a unidades de reparcelación, la gestión se realiza a través de transferencias de aprovechamiento, que requieren reparcelación en algún caso, la ejecución de la dotación mediante Obras Públicas Ordinarias, e igualmente edificación.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "Edificabilidad de usos lucrativos" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada edificabilidad de la unidad de actuación, aplicada a la nueva superficie total del ámbito.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano n.º 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.

5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones concretas contenidas en sus propias fichas.

Artículo 3.2.13. Fichero de las APE (D).

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 3.2.14. Ámbito y características (E).

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el plano n.º 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, con las siglas APR.

3. Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR (E).

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2. La ficha de Ordenación establece:

   a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la nueva ordenación que plantee el planeamiento de desarrollo.

   b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

   c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

   a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, la denominación de su correspondiente unidad de actuación urbanizadora ("U.A.R."), la

iniciativa del planeamiento, el sistema de ejecución en su caso, el aprovechamiento medio de la unidad de actuación, etc.

b) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión ya sea mediante una superficie concreta o mediante un porcentaje.

c) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR (E).

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000. Dichos ámbitos se desarrollarán según el régimen de actuaciones urbanizadoras, es decir, a través de unidades de actuación.

2. El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:

a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

b) Para la determinación de la edificabilidad máxima, se mantendrá como vinculante el aprovechamiento medio, si se fija en la correspondiente Ficha de Gestión, y de no ser así, será vinculante la edificabilidad de usos lucrativos.

c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión, si las hubiera, para usos dotacionales, tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, si se indican, constituyen cifras de referencia.

d) Las indicaciones de sistema de ejecución, en su caso, iniciativa del planeamiento y prioridad, tienen carácter de asignaciones preferentes.

e) La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de actuación urbanizadora, que aparecen identificadas en el plano n.º 6 "Régimen y gestión del suelo urbano", E: 1/2.000, con las siglas "UAR" seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Remitido correspondiente.

f) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

Artículo 3.2.17. Fichero de las APR (D).

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

CAPÍTULO 3.3
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS

Artículo 3.3.1. Definición (E).

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación (E).

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano n.º 3 de "Estructura general y orgánica del territorio (...)", E: 1/10.000, señalados con el código S. Uble.

Las áreas de suelo urbanizable, grafiadas en el plano n.º 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000, y los parámetros fundamentales para las mismas, entre otros indicados en las fichas, son los siguientes:

Sector

— Superficie neta (sin Sistemas Generales): Ha.
— Superficie de Sistemas Generales Incluidos: Ha.
— Superficie de Sistemas Generales Adscritos: Ha.
— Edificabilidad
— Aprovechamiento Medio: m^2/m^2.
— Área de Reparto
— Intensidad de uso: m^2/m^2.
— Densidad de referencia: viv/Ha.
— Uso predominante
— Uso compatible
— Uso prohibido
— Nº de viviendas aproximado: viv.

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales.

La superficie de sistemas generales comprende la totalidad de los mismos que deberá recoger el sector, sean incluidos o adscritos. Se identifican ambos por separado, y la superficie de sistemas generales adscritos es una cuantía sobre la totalidad de los mismos que incluye el área de reparto, también indicada.

La intensidad de uso define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá de forma aproximada la ordenación futura.

El uso predominante indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 3.3.3. Definición (E).

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan General.

Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable (E).

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio.

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en el Plan General (artículo 111, apartado 1), los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior".

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

Artículo 3.3.5. La aprobación del Programa de Ejecución. Régimen de los UZI (E).

Según lo contemplado en el artículo 31 de la LSOTEX, la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

"a. La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.

d. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento".

A este respecto, se incorporan los ámbitos de UZI, Suelo Urbanizable Incorporado, ámbitos donde el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas de planeamiento de desarrollo aprobado del suelo urbanizable inmediatamente antecedente, así como su gestión, y que se encuentran en ejecución; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. Los UZI que se encuentran en fase de aprobación, (sectores con Programas de Ejecución en trámite de aprobación de deficiencias), en caso de que no alcanzaran la aprobación definitiva, tendrán la consideración de sectores de suelo urbanizable pendiente de desarrollo, constituyendo cada uno de ellos áreas de reparto independientes.

Aparecen identificadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, con las siglas UZI. Se recogen asimismo sus características en ficha independiente, del mismo modo que para las API, incluyéndose asimismo los cuadros de características correspondientes.

Su régimen urbanístico, en cuanto a la interpretación de las determinaciones recogidas para cada ámbito de UZI en el Plan General, es el mismo que se indica para las API (artículo 3.2.8). No obstante, estos suelos tendrán el régimen propio del suelo urbanizable, en tanto no sea recepcionada su urbanización por el Ayuntamiento.

Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable (E).

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos (artículo 13 de la LSOTEX):

"1. El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística".

En el suelo urbanizable a estos derechos generales de todos los propietarios de suelo, se añaden los contemplados en el artículo 13.3 de la LSOTEX, de entre los que cabe mencionar como característico de esta clase de suelo, el derecho a formular consulta al Municipio sobre

la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX.

Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, tendrán los deberes a que se refiere el artículo 14 de la LSOTEX. Con carácter general respecto a todos los propietarios de suelo, los deberes consistirán en destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes; conservar y mantener el suelo; realizar su uso y explotación de forma adecuada al interés general; respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable, etc. Y específicamente en lo contemplado para el suelo urbanizable en su apartado 1.2., referente a los deberes derivados de la ejecución de la ordenación urbanística en esta clase de suelo.

SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.7. Condiciones generales (E).

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan (con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias). Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial.

   Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere el artículo 3.3.4., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establece unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, el Plan General ordena detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en el Plan General, de acuerdo con las condiciones expresadas en el artículo 3.3.9 de estas Normas, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

3. Para cada una de las áreas de uso homogéneo, grafiadas en el plano n.º 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000, el Plan General fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, el Plan General fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos como adscritos, así como las cesiones de dotaciones locales. El Ayuntamiento, cuando no esté claramente definido en la ficha correspondiente, o pueda ser susceptible de interpretación, podrá establecer el grado de compatibilidad concreto de los usos en cada uno de los sectores. Los sectores con ordenación detallada se grafían en los planos de suelo urbano y urbanizable con ordenación, n.º 5 y n.º 6 (calificación y gestión, respectivamente) a escala E=1/2.000.

4. Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 1.2 de las presentes Normas, y al contenido del presente Capítulo 3.3.

5. Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

Artículo 3.3.8. Iniciativa de los Programas de Ejecución (E).

Según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX, podrá formular y promover Programas de Ejecución:

1. El Ayuntamiento o cualquiera de los organismos o entidades de él dependientes, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Ayuntamiento.

2. Las Administraciones públicas, y en particular la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras, en los términos expuestos en el artículo 120, apartados b) y c) de la LSOTEX.

3. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Será preceptiva la consulta previa ante el Ayuntamiento Pleno de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 10.

Los propietarios de terrenos incluidos en una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico para el desarrollo del Programa de Ejecución, en los términos previstos en el artículo 120, apartado e) de la LSOTEX.

Artículo 3.3.9. Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación detallada (E).

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-n.º (o). Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

1. DATOS GENERALES.

   a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Programa de Ejecución (según las condiciones de modificación referidas en el apartado 3.c) de este artículo). La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

   b) La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

      La superficie de los sistemas generales de zonas verdes incluidos en el sector, constituye una cifra inalterable. En caso de no asumirse la ordenación del Plan General, y con el acuerdo del Ayuntamiento, podrá alterarse su delimitación y forma, respecto a las que aparecen grafiadas en el Plan General.

La suma de las superficies del sector supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector", más la de los sistemas generales exteriores adscritos al mismo.

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. DATOS DE ORDENACIÓN:

a) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan. Los márgenes para la aplicación de estos parámetros serán:

a.1) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio, que será el originario del Plan General. En cualquier caso no podrá superarse asimismo el máximo de 0,90 m^2/m^2 que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.

a.2) El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante cuando así lo indique la ficha correspondiente. Si la nueva cifra propuesta supera la densidad indicada para el sector por el Plan General, esta modificación deberá justificarse convenientemente. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 65 viv/Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.

b) En la casilla de "Cesión de Suelo dotacional público incluido", se reflejan las superficies de dichos suelos resultantes de la ordenación incluida en el documento de Plan General.

c) En la casilla "Observaciones", se especifican los objetivos de la ordenación planteada, la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cuando se asuma íntegramente la ordenación incorporada en el Plan General, y sin perjuicio del anteproyecto de urbanización, en el Documento Expresivo de la Asunción de la Ordenación Detallada deberán contenerse las adaptaciones y precisiones que resultaren necesarias, según criterio municipal, relativas a la ordenación, aunque sólo sea debida al cambio de escala. Es decir, se exigirá la documentación necesaria para definir la ordenación propuesta desde el Plan General, con el grado de detalle del Plan Parcial, dada la limitación del soporte gráfico del Plan General para dicha definición. Para ello, se deberá incluir:

a) El levantamiento de una cartografía de mayor detalle que la utilizada en el documento del Plan General, si fuera preciso, así como la definición exacta de rasantes, etc.

b) La conexión con los Sistemas Generales y con las diversas infraestructuras, en lo relativo tanto al diseño como, en su caso, al refuerzo de las mismas, y a la acreditación de

su efectiva viabilidad, incluyendo las consultas necesarias de las Administraciones correspondientes, si se previeran conexiones con servicios existentes.

c) Se definirá con exactitud el perímetro del sector correspondiente, así como la modificación, en lo que sea preciso, de cuestiones de ordenación de borde, dada la adaptación de detalle que se presume necesaria en el momento del desarrollo efectivo del sector.

d) Podrán definirse incluso parámetros propios de los estudios de detalle, como son la ordenación de volúmenes y la relación y concreción de normas zonales utilizadas, de entre las propuestas para cada sector, en la ficha de ordenación del Plan General.

Todas estas cuestiones deberán reflejarse tanto en la correspondiente documentación gráfica, es decir, planos de ordenación, como en los textos necesarios para su completa definición.

En cualquier caso deberán quedar precisados los criterios municipales en relación con los términos expuestos en este apartado en el momento de desarrollo de cada ámbito.

Artículo 3.3.10. Condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación (E).

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que no se contempla su ordenación detallada, es decir, donde se deberá efectuar previamente la Consulta de viabilidad para su desarrollo, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-nº Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de las áreas no ordenadas tienen el alcance que a continuación se señala:

1. DATOS GENERALES:

a) Delimitación: los límites del sector deberán ajustarse y definirse, dentro de la propuesta que constituya la Consulta previa que se realice al Ayuntamiento, de acuerdo con la delimitación estructural definida en el Plan General para los mismos.

b) Superficie: la superficie del sector deberá ser como mínimo de 20 Ha, y tal que permita el cumplimiento de las condiciones que para determinado área no ordenada indique el Plan General. La cifra que resulte, una vez aceptada la propuesta de la Consulta de viabilidad, será válida a todos los efectos.

c) El Plan General podrá indicar las condiciones que estime necesarias para la viabilidad del desarrollo de determinado área urbanizable sin ordenación, distinguiéndolas en la ficha correspondiente como "observaciones".

La suma de la superficie neta del sector, más la de los sistemas generales existentes, adscritos e incluidos en el mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector". Se deberá mantener en cada sector la proporción de sistemas generales adscritos que se indique en su área correspondiente.

A partir de estas nuevas superficies se reelaborará el cuadro de condiciones generales del sector y /o unidad de actuación, para lo cual, manteniendo inalterable el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación

correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. MÁRGENES DE EDIFICABILIDAD DE USOS LUCRATIVOS:

a) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, que será el originario del Plan General.

b) En el caso de plantearse en el nuevo sector y/o unidad de actuación delimitados alguna precisión que afecte a las proporciones de usos respecto a los planteados en el Plan General para el área, se justificará la necesidad de esta modificación, y se valorará su adecuación al modelo global del Plan General.

c) El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante cuando así lo indique la ficha del área correspondiente. Si la nueva densidad propuesta supera la indicada para el área por el Plan General, esta modificación deberá justificarse convenientemente. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 65 viv/Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.

Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable colindante a carreteras (E).

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones próximas a carreteras, sean del Estado, Autonómicas o dependientes de otra administración, existentes o previstas, incluidas en zonas clasificadas como suelo urbanizable ordenado, no ordenado o incorporado, se establece la necesidad de que, con carácter previo a la aprobación del planeamiento que las desarrolle (a nivel de Plan Parcial o documento equivalente) se lleven a cabo —por los promotores— los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, los cuales se incluirán en los respectivos documentos de planeamiento a informar por la Demarcación de Carreteras o la Administración que corresponda, en función de la titularidad de la vía, en aplicación de la legislación de carreteras, y de los cuales, se deducirá en su caso la necesidad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, con cargo al promotor, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y, en su caso, la normativa autonómica vigente (Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones), o la que la complete, desarrolle o sustituya.

Artículo 3.3.12. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por las Zonas de Seguridad de instalaciones Militares (E).

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones afectadas por las Zonas de Seguridad de la Base de Santa Ana (CIMOV n.º 1), incluidas en zonas clasificadas como suelo urbanizable ordenado, no ordenado o incorporado, y en su caso en suelo urbano, se establece la necesidad de que, con carácter previo a la aprobación del planeamiento que las desarrolle (a nivel de Plan Parcial o documento equivalente) se soliciten los preceptivos informes al Ministerio de Defensa, en referencia a la ordenación de estas Zonas. La aplicación de las normas en materia de Zonas de seguridad que se refieren a los usos del suelo en terrenos circundantes al "Acuartelamiento Santa Ana" son de obligado cumplimiento.

Artículo 3.3.13. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por la protección de Comunicaciones ferroviarias (E).

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones afectadas por las limitaciones de usos y actividades determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan, se estará a lo regulado por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, modificado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo. En este sentido, se deberán incluir los estudios acústicos necesarios en los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril proponiendo, en su caso, las medidas correctoras necesarias con cargo al promotor, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

CAPÍTULO 3.4
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.4.1. Definición y delimitación (E).

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable:

   a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

   b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

2. Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable aparecen grafiados en el plano n.º 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/50.000 y E:1/25.000 se señalan con el código SNU.

Artículo 3.4.2. Categorías (E).

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Protegido: aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

   Por su valor ambiental:

   — SNUP-CA. Suelo no urbanizable de protección especial Cauces.
   — SNUP-VP. Suelo no urbanizable de protección especial Vías Pecuarias.

   Por su valor natural como ecosistemas:

   — SNUP-EL. Suelo no urbanizable de protección Espacios Naturales y Lugares de Interés.
   — SNUP-D. Suelo no urbanizable de protección especial Dehesa.
   — SNUP-R. Suelo no urbanizable de protección especial Riberos.
   — SNUP-SP. Suelo no urbanizable de protección especial Sierra de San Pedro.
   — SNUP-MF. Suelo no urbanizable de protección Masas Forestales.
   — SNUP-H. Suelo no urbanizable de protección especial Humedales.
   — SNUP-Ll. Suelo no urbanizable de protección especial Llanos.

   Por su valor cultural, paisajístico o de entorno:

   — SNUP-M. Suelo no urbanizable de protección específica Montaña, Cerros y Sierras. Se distinguen en este tres niveles de protección, identificados como:

     • SNUP-M1. Nivel de protección 1.
     • SNUP-M2. Nivel de protección 2.
     • SNUP-M3. Nivel de protección 3.

   — SNUP-RA. Suelo no urbanizable de protección de Reserva Arqueológica.

   Por su valor estructural:

   — SNUP-RH. Suelo no urbanizable de protección especial Regadíos y Huertas.
   — SNUP-VM. Suelo no urbanizable de protección especial Viñas de la Mata.

   Por la preservación de infraestructuras y equipamientos:

   — SNUP-CV. Suelo no urbanizable de protección especial Carreteras.
   — SNUP-FV. Suelo no urbanizable de protección especial Comunicaciones Ferroviarias.
   — SNUP-RM. Suelo no urbanizable de protección de Reserva Militar.
   — SNUP-I. Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras.

2. Suelo No Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU-C.

Artículo 3.4.3. Régimen general (E).

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden, según el artículo 13 de la LSOTEX:

"a. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b. Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley".

Los actos a que se refiere el artículo serán los expresamente permitidos en cada caso entre los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

El Plan General podrá permitir el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por la ordenación. Se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, mediante la pertinente calificación urbanística, y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo No Urbanizable y hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 3.4.4. Superposición de protecciones (E).

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 3.4. de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

2. Las edificaciones que en dichas áreas o parcelas se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente, en las zonas, si las hubiera, de menor protección.

3. En cualquier caso, la aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.4.5. Parcelaciones en suelo no urbanizable (E).

1. Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable para la obtención de unidades rústicas sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes cumpla las condiciones establecidas en el artículo 3.4.6 siguiente así como todas aquellas condiciones establecidas en el artículo 18.4 de la LSOTEX.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas (E).

1. La superficie de cada una de las fincas resultantes de una parcelación, segregación o división deberá superar la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre incluida, así como tener las condiciones referidas en el artículo 40.a de la LSOTEX.

2. En las categorías delimitadas por el Plan General en suelo no urbanizable, donde se admita el uso de vivienda, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, ni superar la ocupación de 2%, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

3. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

4. Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo no urbanizable, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

5. La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Artículo 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental (E).

Según dice el artículo 178.2 de la LSOTEX, con carácter general:

"2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella".

Artículo 3.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección (E).

En desarrollo, complemento o mejora del Plan General, podrán formularse Planes Especiales que entre otras tendrán la finalidad, según contempla el artículo 72 de la LSOTEX, de "definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural".

Por otra parte, mediante los Proyectos de Interés Regional y/o la pertinente calificación urbanística, se podrán desarrollar usos de interés público cuya implantación se vaya a realizar en el suelo no urbanizable común.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.9. Edificación dispersa (E).

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 2.4. de estas Normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas Normas Urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

Artículo 3.4.10. Edificación y uso no vinculado a explotación agrícola, pecuaria o forestal (E).

Los usos no vinculados a estas actividades, legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse previa calificación urbanística, salvo lo previsto en el artículo 18.1.2.d) LSOTEX relativo a la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

En caso de obtención de calificación, los diversos usos a instalar en Suelo No Urbanizable, deberán atenerse, en función de su tipología y uso específico, a las Condiciones Generales de

los Usos reguladas en el Título IV de estas Normas, para el Suelo Urbano y Urbanizable, con las salvedades que pudieran ser precisas y que se contendrán en su calificación urbanística.

Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del Plan General que no satisfagan su normativa quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 2.4.3 de estas Normas.

Artículo 3.4.11. Usos y edificaciones no autorizados legalmente (E).

1. Los usos, construcciones, instalaciones y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, por ser clandestinas o ilegales, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten o puedan adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen. En cualquier caso, seguirán las prescripciones determinadas por la LSOTEX en el artículo 193 y siguientes.

   El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

2. El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador que sea de aplicación en cada caso (en función de que la actuación sea clandestina o ilegal, según lo regulado en los artículos 193 y 194 de la LSOTEX).

3. En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales, ni las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de suelo no urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atendrán a los criterios establecidos con carácter general en el Título IV de estas Normas.

Artículo 3.4.12. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E).

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

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

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

Artículo 3.4.13. Formación de Núcleos de población (E).

1. Conforme a lo establecido en el artículo 18 de la LSOTEX, "existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano".

2. En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal, sin perjuicio de lo establecido asimismo en los artículos 18.3 y 26 de la LSOTEX.

3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados y prohibidos. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelo No Urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 3.4.14. Clasificación de los usos según su naturaleza (E).

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles y alternativos y prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica, sin perjuicio de la necesidad en cada caso específico de calificación urbanística previa:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

   1.a) Uso de cultivo y forestal.

   1.b) Uso de explotaciones agrarias.

   1.c) Uso de explotaciones ganaderas.

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

   2.a) Protección y mejora del medio.

   2.b) Infraestructuras y obras públicas generales.

   2.c) Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales bien mediante el procedimiento regulado en el artículo 18.2, respecto de la calificación urbanística, así como en el artículo 60 y siguientes de la LSOTEX, relativos a Proyectos de Interés Regional.

   El requisito de utilidad o interés público o social deberá reunir una valoración acorde con las necesidades de estas construcciones, en coherencia con su carácter excepcional, así como la justificación de su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales, y a la necesidad de emplazamiento en el medio rural o su vinculación funcional con éste, que en ningún caso suponga procesos de transformación urbanística desarrollados al margen del planeamiento. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en Suelo No Urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en los apartados siguientes, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente, ya que aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental; la relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

   3.a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. A su vez incluye: Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural. Y usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio. Y finalmente, usos de carácter extractivo.

   3.b) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales o terciarios que deban emplazarse en el medio rural.

   3.c) Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

   4.a) Formas de vivienda rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural.

   4.b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.

   4.c) Vivienda familiar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO

Artículo 3.4.15. Uso de cultivo y forestal (1.a) (E).

Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación

y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

Artículo 3.4.16. Uso de explotaciones agrarias (1.b) (E).

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse que el uso agrario de la finca está previamente legalizado por el organismo competente, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, podrá tramitarse la calificación urbanística previa a la licencia municipal, siempre que reúna los requisitos necesarios.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Artículo 3.4.17. Uso de explotaciones ganaderas (1.c) (E).

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas. Cuando constituyan uso independiente de la tierra se regularán según lo contemplado para los usos referidos como 3.a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano.

Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en la legislación agraria de aplicación, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos

para la práctica de la equitación, ni los centros para el fomento y cuidado de los animales de compañía, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia se ajustará a lo estipulado en el artículo 178 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Artículo 3.4.18. Protección y mejora del medio (2.a) (E).

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.

c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, incluido el cinegético al servicio de la gestión medioambiental.

d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.

g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

Artículo 3.4.19. Infraestructuras y obras públicas generales (2.b) (E).

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquélla, implícitas en el proyecto.

b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

Cuando se aprueben por la Administración competente en cada caso, corredores o reservas para el establecimiento de infraestructuras públicas, para la posterior redacción de los correspondientes Proyectos de Construcción, (carreteras u otros servicios de esta naturaleza), se seguirán los trámites previstos en el artículo 10 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o la legislación sectorial correspondiente en cada caso. En caso de que finalmente se proceda a ejecutar el proyecto, se deberá realizar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

Para la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991, de 16 de abril, de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de 20 de abril, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en estas Normas, respecto de la Protección del Medio Urbano.

Artículo 3.4.20. Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c) (E).

Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras incluidas en áreas de servicio que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras. Tal y como indica el artículo 28 de la Ley 15/2001, estará implícita su calificación urbanística en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente, requerido por la Administración responsable de la carretera correspondiente.

Asimismo comprende el resto de servicios integrados en áreas de servicio, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de aquéllas.

3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 3.4.21. Instalaciones de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a) (D).

1. Almacenes en medio rural.

2. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen, o instalaciones agrarias o ganaderas que constituyan usos independientes de la tierra.

3. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos urbanos.

4. Usos extractivos. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes. Se consideran usos vinculados al uso extractivo

únicamente el tratamiento de áridos, y por tanto no se considera vinculado, a efectos de su admisión en Suelo No Urbanizable Protegido, ni el uso de planta de hormigón ni el de aglomerado asfáltico.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Las actividades extractivas que supongan la transformación material de los terrenos, tanto en el movimiento de tierra como en la extracción de material, se verá sometida a los límites derivados de la legislación Estatal y Autonómica en la materia y a licencia municipal.

La autorización municipal será requisito esencial para la legitimación de los usos del suelo que impliquen una transformación del mismo, sin perjuicio de la consecuencia de otras autorizaciones administrativas.

En orden a garantizar la necesaria seguridad en el informe que ha de emitir el Ayuntamiento sobre la petición, podrá solicitarse el asesoramiento de la "Junta de Evaluación", de carácter interadministrativo y representada por los organismos tutelares de la actividad y de aquellas otras personas relevantes o representantes de agrupaciones públicas o privadas.

La actuación de actividades extractivas en espacios de Especial Protección no podrá derivar en lesión de los valores de Especial Protección establecidos en el presente planeamiento, siendo fundamental la prevalencia de los bienes medioambientales protegidos.

Artículo 3.4.22. Instalaciones de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales y/o terciarios específicos que deban emplazarse en el medio rural (3.b) (D).

1. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

   — Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

   — Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.

   — Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

   — Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.

— Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ellas: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

2. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

4. Usos de carácter dotacional sanitario y asistencial que se puedan considerar vinculados al servicio público, que no puedan emplazarse en el medio urbano o para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y servicios terciarios, tales como usos hoteleros en localizaciones específicas en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

5. Circuitos de motor.

Artículo 3.4.23. Instalaciones asimilables a otros servicios públicos (3.c) (D).

Servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en los artículos 3.4.18 a 3.4.19 de estas Normas, que pueden ser de la Administración, como los de las fuerzas armadas, protección ciudadana, plantas de depósito y tratamiento de residuos, cementerios; u otros de titularidad privada, como la producción energética de carácter especial (parques eólicos, plantas solares, etc.), incluida la generación, redes de transporte y distribución, o los centros emisores y de comunicaciones. Para la implantación de parques eólicos, se estará en todo caso a lo dispuesto por el Decreto 56/2008, de 28 de marzo, así como a la legislación que lo complete, modifique o sustituya.

4. USO RESIDENCIAL

Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a) (E).

Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el Suelo No Urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

También se admitirá dentro de este cambio de uso, previa calificación, la rehabilitación de edificios tradicionales para la instalación del uso hotelero o de "casas rurales", siempre cumpliendo el resto de condiciones de parcela mínima, ocupación, etc., dentro de cada categoría. En este sentido, la citada rehabilitación podrá incluir, si se estima necesario, la nueva edificación de una superficie máxima equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la edificación rehabilitada.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, o casas de campo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b) (E).

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor o ganadero profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante se permite una vivienda.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad.

Artículo 3.4.26. Vivienda familiar aislada (4.c) (D).

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 26 de la LSOTEX, el Ayuntamiento autorizará, previa calificación urbanística, cuando se cumplan las determinaciones establecidas en estas Normas, la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada aun cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en el artículo anterior.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo No Urbanizable (E).

En las categorías de Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia municipal, las siguientes obras:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público específico.

d) Edificios destinados a vivienda familiar vinculada a los usos agrícolas y ganaderos o aislada. Se requerirá calificación urbanística previa a la autorización de la vivienda.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general, donde la calificación urbanística es implícita, requerirán informe previo de la Dirección General de Urbanismo conforme al artículo 6.2.l) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, por el que se regulan las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar asociada deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.

b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.

d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a calificación urbanística en el Suelo No Urbanizable (E).

En las categorías del Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la protección del suelo son autorizables, con carácter general conforme a lo establecido en la LSOTEX, y específicamente en el caso de los Proyectos de Interés Regional, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural, o aquellas admitidas que en cualquier caso requieran de calificación urbanística previa, conforme a lo indicado por la LSOTEX.

Para la tramitación de los procedimientos especiales de calificación urbanística que correspondan a declaraciones de interés público en Suelo No Urbanizable se requerirá acompañar la solicitud por, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

   En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones, cuando fuera necesario).

b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

— Situación en relación con el Plan General.

— Los edificios más próximos (al menos en un radio de quinientos (500) metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.

— La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.). Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, o cauce público se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera se aportará informe favorable del organismo titular de ésta.

d) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial vigente. A este respecto, para obras de ampliación de instalaciones existentes en la fecha de aprobación de este Plan General, que en el momento de su construcción obtuvieron la condición de instalaciones de interés público y social, se admitirá la edificabilidad que tuvieran, y en caso de solicitud de ampliación para instalaciones dedicadas al mismo uso específico de interés público ya instalado, se permitirá ésta dentro del procedimiento de solicitud de calificación urbanística, previa cuantificación y justificación razonada de las necesidades de ampliación del mismo, y con la necesidad de adaptarse igualmente las edificaciones existentes a las nuevas previsiones.

e) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:

— Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, si la finca se sitúa en la zona de policía de los ríos (franja de cien (100) metros), y/o

— Informe de la administración competente en materia de patrimonio histórico-artístico o cultural, si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propincua a un monumento, etc.

f) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

La resolución favorable del expediente de calificación a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación de la calificación urbanística.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 3.4.29. Condiciones generales (D).

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada clase de Suelo No Urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.

   Las edificaciones no podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

   La cubierta preferentemente será inclinada y con terminación en teja cerámica. Esto podrá variar, con carácter excepcional y justificadamente, en alguna edificación singular.

   Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. Se prohíben igualmente las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

3. La altura máxima de los cerramientos nuevos de parcela será de dos y medio (2,50) metros. La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien (100) centímetros; la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, etc.

   Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

   Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

   En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

4. Las construcciones deberán retranquearse, como mínimo, cinco (5) metros a linderos y quince (15) metros al eje de caminos o vías de acceso y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.

   Las distancias mínimas establecidas en el párrafo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

5. Con carácter general, salvo determinación específica en contra, la altura de los edificios no podrá tener más de dos plantas ni una altura a cornisa superior a siete (7) metros, medida en cada punto del terreno, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

   En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. En este caso se permiten instalaciones destinadas a depósitos de agua por gravedad.

6. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establezcan para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a dos (2) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación.

7. Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios expuestos en el Título VI, Condiciones generales de la edificación, de estas Normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.

8. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general o específico podrá establecerse, a través del trámite de su calificación urbanística, la construcción en mayor

proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.

9. La autorización de una actividad de las contempladas por estas Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

10. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

    Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

11. Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente contemplados como vías pecuarias en los planes de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

12. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente, que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada. Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo (en tramos no urbanos de carreteras de titularidad estatal) que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio de Fomento. En todo caso se estará a lo establecido en los artículos 88 y ss. del R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

13. En lo que se refiere a la instalación de antenas, repetidores e instalaciones de carácter similar, se tramitarán conforme a lo regulado en el Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema de la Junta de Extremadura, o normativa sectorial que se promulgue en lo sucesivo, realizando para ello los estudios de impacto ambiental necesarios. De igual modo sucederá con las instalaciones eléctricas, que cumplirán lo regulado en el Decreto 47/2004 de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

14. Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso la modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las

zonas de protección de las carreteras, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal, autonómica o de la Diputación Provincial, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Administración de Carreteras correspondiente. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, accedan a ellas utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, lo que implicaría el cierre del acceso de no ser recabada de dicha Administración, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo.

Artículo 3.4.30. Condiciones específicas de la edificación en Suelo No Urbanizable (D).

Condiciones de las edificaciones en explotaciones agrícolas:

1. Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

   Se han distinguido dos tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agrícola (la edificación de vivienda vinculada al uso se trata en apartado independiente):

   a) Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales como: almacenes, depósitos... con una altura máxima de cinco (5) metros a cornisa, equivalentes a una planta, exceptuando aquellas instalaciones especiales, tales como los silos, que requieren obligatoriamente mayor altura.

   b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros, y cubierta traslúcida.

2. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurran circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Condiciones de las edificaciones en explotaciones ganaderas:

Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas tales como almacenes, establos, depósitos, naves, criaderos e instalaciones análogas, podrán ocupar la superficie necesaria para la actividad ganadera debidamente acreditada, con una altura máxima de cinco (5) metros a cornisa, equivalentes a una planta, exceptuando aquellas instalaciones especiales que requieren obligatoriamente mayor altura. Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 m de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural. Su proyecto deberá incluir la solución adoptada

para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.

Condiciones de las edificaciones de interés público general:

No se fijan condiciones específicas, salvo el cumplimiento de las condiciones generales ya expuestas, con especial atención a las condiciones estéticas de todo tipo que las adecúen a su condición de estar situadas en el medio rural, cualquiera que sea el uso y titularidad de las citadas construcciones.

Condiciones de las edificaciones específicas de interés público:

1. Las construcciones industriales en el Suelo No Urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el artículo 3.4.32 de estas Normas. Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

   Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

2. Construcciones en explotaciones extractivas. La superficie de la edificación será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

   La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

   Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

   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. El Ayuntamiento exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

3. Entre los usos de carácter recreativo del artículo 3.4.21, los campamentos de turismo estarán a las siguientes condiciones:

   a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

   b) En las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Condiciones de las edificaciones de vivienda:

1. En el uso de vivienda rural vinculada a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, la altura máxima será de 7 m, equivalente a planta baja y piso, y la superficie máxima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados.

2. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 3.4.26 de estas Normas no superarán, con carácter general, trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios. Además, en parcelas afectadas por este uso no podrá ocuparse una superficie superior a cero con veinte (0,20) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda familiar, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.31. Núcleo de población (E).

1. Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2. En el Suelo No Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

   En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

3. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo y la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

   La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

4. Se considerará que una parcelación en el Suelo No Urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

   a) Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en Suelo No Urbanizable existente con anterioridad.

b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el Suelo No Urbanizable.

c) Cuando la segregación o división dé lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 3.4.6 de estas Normas.

d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 3.4.6 para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

e) Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

f) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

g) Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, el Ayuntamiento denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el Suelo No Urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

5. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo específicamente regulado en los artículos 18.3 y 26 de la LSOTEX:

a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos cincuenta (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.

b) Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela.

c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

d) Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a cuatro (4) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.

Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales (E).

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.20. de estas Normas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

   — Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de veinticinco (25) metros a los linderos de la parcela.

   — Se plantará arbolado en el veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.

3. Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como nocivas o peligrosas, quedarán sujetas, con carácter general, a las siguientes condiciones:

   — Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de cincuenta (50) metros a los linderos de la parcela.

   — Se plantará arbolado en el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. El Ayuntamiento podrá exigir la formación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

4. Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del vigente reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, no podrán emplazarse a una distancia menor de dos mil (2.000) metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por

las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

Artículo 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas (E).

1. En los lechos fluviales en el Suelo No Urbanizable de protección de Riberos las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

   a) En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

   b) En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales, un plan rector de uso y gestión o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

2. En Suelo No Urbanizable Común, con carácter general las explotaciones se permiten en las condiciones del apartado b) precedente.

3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante previa calificación.

4. En las categorías de suelo no urbanizable donde se fije la compatibilidad del uso de actividades extractivas, las mismas se sujetarán a las siguientes limitaciones, y en todo caso estarán sujetas a calificación urbanística:

   — La distancia de la actividad extractiva al núcleo urbano será de 2 km.

   — La distancia entre actividades extractivas será de 3 km.

   — La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de 3 km; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

   — La actividad que se pretende deberá ser evaluada siguiendo todos los parámetros de la legislación vigente en la materia y muy especialmente la legislación en materia de medioambiente.

   En todas las categorías de SNU el citado uso se ajustará a las Condiciones Particulares.

5. La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

a) Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:

— Descripción del medio físico y del medio socioeconómico.

— Descripción de la explotación minera. Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. También se incluirá el programa de ejecución, diseñado de modo que las labores de restauración se ajusten espacial y temporalmente a los trabajos de explotación, y que discurra el menor tiempo posible entre la fase de explotación y la de restauración. Se indicará el periodo previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho periodo, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolos con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores a los periodos de explotación.

b) Planos:

— Planos de situación en relación con el plan general y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

— Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1:500. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.

— Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de cien (100) metros de anchura que bordee los límites del área de explotación.

— Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

c) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta para ello tanto la altura de los taludes, que no deberá superar los tres (3) metros ni una inclinación que implique riesgos apreciables de accidente, como las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la explotación dentro del término municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, y con referencia a las medidas de prevención que deban ejecutarse antes del inicio de la explotación para prevenir, minorar y corregir los futuros impactos, las medidas correctoras a realizar durante las fases de investigación, creación de infraestructuras, operaciones de extracción del recurso, tratamiento y transporte, labores de restauración y medidas correctoras en la fase de abandono de la cantera. Este apartado del proyecto se realizará en consonancia con los requerimientos necesarios para la tramitación de la autorización especial de la actividad.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

6. Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.

   Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos que, en su caso, señale la Junta de Extremadura.

7. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

   Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

Artículo 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos (E).

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la Ley Estatal 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles, enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal de Cáceres.

   Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.

   Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.

   En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo 3.4.32 de las presentes Normas.

   En el caso de operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones industriales de reciclaje y tratamiento, etc.) además de regirse por la legislación estatal, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.

   Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.

   Las nuevas instalaciones industriales de residuos se situarán en enclaves no declarados de Protección Especial, estando las instalaciones existentes en esta categoría de suelo en régimen de tolerancia de uso.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado primero de este artículo no estén aprobados, estas actividades, sólo podrán localizarse en Suelo No Urbanizable común, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje.

   Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos urbanos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, en particular, en la ley estatal 10/1998, de 21 de abril, sobre desechos y residuos urbanos, y en las normas estatales y autonómicas que la completen, modifiquen o sustituyan.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

4. Las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en las zonas especialmente delimitadas con este fin por la Administración en el Suelo No Urbanizable común, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones del término municipal de Cáceres.

   Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Excmo. Ayuntamiento salvo que existiera interés supramunicipal en la ubicación de los mismos.

5. En el caso de actuaciones que afecten al dominio público hidrológico y saneamiento de aguas residuales, deberán ser respetados los alberos y zonas de servidumbre de los cauces públicos afectados, procurando que los colectores se sitúen en sus márgenes.

   Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.

   Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.

   El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente; en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

   El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Artículo 3.4.35. Protección respecto a actividades ganaderas (E).

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por la normativa sectorial aplicable.

   Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en la normativa sectorial en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR AMBIENTAL

Artículo 3.4.36. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Cauces (SNUP-CA) (E).

Esta categoría de Suelo No Urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. Respecto de la incidencia de la regulación específica de Cauces en el desarrollo urbanístico, se estará siempre a lo dispuesto en el Anexo IV de estas Normas, "Condicionantes Generales para el Desarrollo del Planeamiento Urbanístico de la Confederación Hidrográfica del Tajo".

A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable común o protegido por las que el mismo discurre, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables protegidos y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

   a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

   b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

   c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

4. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

Artículo 3.4.37. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Vías pecuarias (SNUP-VP) (E).

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

limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de «desarrollo sostenible» y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aun subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

   Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Además, las vías pecuarias bien conservadas, deslindadas y que por su importancia cultural puedan ser consideradas bien de interés cultural, podrán recibir protección añadida por la legislación relativa a patrimonio histórico español, Ley 16/1985, de 25 de junio.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

   Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Cáceres (en las Coladas, su anchura será determinada por el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias):

   — La Cañada Real de El Casar. Su anchura es de 75,22 metros.
   — La Cañada Real del Puerto del Pico y Mirabete. Siendo su anchura de 75,22 metros.
   — La Cañada Real de Trujillo. Su anchura es de 75,22 metros.
   — Cordel de El Casar. Tiene una anchura de 37,61 metros.
   — Cordel de Mérida. Tiene una anchura de 37,61 metros.
   — Cordel de Malapartida a Aliseda de Azalaga. Tiene una anchura de 37,61 metros.
   — Cordel de la Enjarada y Segura. Tiene una anchura de 37,61 metros.
   — Vereda de Torreorgaz. Tiene una anchura de 20,89 metros.
   — Vereda de Aldea del Cano. Tiene una anchura de 20,89 metros.
   — Vereda de Malpartida o de El Lavadero de Lanas. Tiene una anchura de 20,89 metros.
   — Colada de la Estación a Cabeza Rubia.
   — Colada de la Dehesa Boyal.
   — Colada de las Albarranas.

   Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que

figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el Suelo No Urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable protegido, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

   Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

   Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y siempre que resulten compatibles con estas normas.

   Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

   a) los vallados transversales;

   b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las Administraciones Públicas en cumplimiento de sus funciones;

   c) las actividades extractivas;

   d) los vertidos de cualquier clase;

   e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;

   f) el tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;

g) la caza en todas sus formas, y

h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable Común o protegido por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

   Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

6. Cuando, por causa del plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título primero de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL

Artículo 3.4.38. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Espacios Naturales y Lugares de Interés (SNUP-EL) (E).

Del conjunto de disposiciones normativas formado por: la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; así como de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, que modificó la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y cambió la denominación de las Zonas Especiales de Conservación que pasaron a denominarse Zonas de Interés Regional; y de la redacción de los PRUG de las Zonas de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y asimismo Sierra de San Pedro; se deriva la definición de varias áreas delimitadas en el término municipal de Cáceres sobre las que recaen una serie de condiciones de protección definidas en las diversas normativas citadas, como son:

— LIC Río Almonte.

— LIC Río Salor.

— LIC Sierra de San Pedro.

— LIC Llanos de Brozas.

— Espacio Natural Protegido ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

— Espacio Natural Protegido ZEPA-ZIR Sierra de San Pedro.

— ZEPA Llanos de Alcántara y Brozas.

— ZEPA Embalse de Horno Tejero.

— ZEPA Complejo Los Arenales.

— ZEPA Embalse de Aldea del Cano.

— Colonias de Cernícalo Primilla de Casa de la Enjarada.

Esta categoría de Suelo No Urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la protección que generan en cada una de las áreas las diversas normativas sectoriales. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable protegido, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación medioambiental sobre estos espacios se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable protegido de que se trate en cada momento.

Cuando sobre las diversas áreas se desarrollen sus respectivos planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión, se estará a lo dispuesto en estas figuras de desarrollo de la protección.

En este sentido, es en la actualidad de aplicación el PRUG de la ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, ya aprobado definitivamente. Se incorpora por tanto la zonificación del PRUG indicada por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura, en la declaración de impacto ambiental efectuada sobre el documento de Aprobación Provisional del Plan General Municipal de Cáceres. Esta zonificación se superpone a las condiciones de las diversas categorías de suelo no Urbanizable definidas en este documento, limitando a su vez las actividades posibles en dichas categorías.

La zonificación mencionada consta de cuatro zonas diferenciadas en el caso de la ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y tres zonas en la ZEPA Sierra de San Pedro. La incidencia de esta zonificación sobre las diversas categorías se incorpora en la regulación de usos de cada una de ellas. No obstante, en las zonas ZEPA, el Órgano competente en materia medioambiental podrá autorizar, motivadamente, actividades o usos concretos que, aún estando comprendidos en principio como usos incompatibles, estime que no alteren sustancialmente las características generales y los valores de los recursos naturales protegidos, tal y como indica el PRUG de la ZEPA de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

Por último, existe una ZEPA en suelo urbano, sobre la que las condiciones que establezca su respectivas normativas se establecerán como afección, que es:

— Colonia de cernícalo Primilla de la Ciudad Monumental.

Las obras que se realicen en edificios de este área y que sean lugares de nidificación de dicha especie faunística, se ejecutarán de forma que se garantice el mantenimiento de estos lugares de nidificación, con el siguiente condicionado: la ejecución de las obras en las proximidades de los nidos se realizará fuera del periodo de nidificación de la especie, es decir, el comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de julio; no se autorizarán aquellas obras que

cieguen o anulen los lugares de nidificación de la especie cernícalo primilla (mechinales, tejados de teja árabe, etc.); caso de que estas obras de cegado fueran imprescindibles, se instalará en el mismo edificio un número suficiente de cajas-nido artificiales, adecuadas para la reproducción de la especie.

Artículo 3.4.39. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Sierra de San Pedro (SNUP-SP); de protección Dehesa (SNUP-D); de protección Llanos (SNUP-Ll); de protección Masas arbóreas y terrenos forestales (SNUP-MF); de protección Humedales (SNUP-H) (E).

Estas categorías deben su protección además de a su importancia ecológica, como soporte fundamental de fauna, a la morfología de cada uno de estos paisajes, que los hace fácilmente identificables y de gran valor medioambiental. Estas categorías tienen un régimen de usos similar, con pequeñas variaciones, por lo que se tratan de modo conjunto. En algunas zonas de estas categorías se superpone, al régimen de usos urbanístico definido en este documento, el propio de los espacios naturales y lugares de interés definido en el artículo anterior. Esta superposición de condiciones se especifica en cada caso, y se regula gráficamente en los planos de categorías del suelo no urbanizable.

A continuación se señalan las características morfológicas de cada una de ellas, que les hace merecedoras de este régimen de protección.

Sierra de San Pedro:

Comprende el conjunto de sierras existentes en la comarca de la Sierra de San Pedro: Sierra de la Lombriz, Sierra Garbanzo, Sierra del Vidrio, Sierra Gorda, Sierra de la Estena, Sierra de la Estenilla, Sierra del Parral, Sierra del Horno, Sierra Brava, Sierra Peñaquemada, Sierra Bajera, Sierra de la Umbría, Sierra del Aljibe y Sierra de San Pedro propiamente dicha. Dada la importancia ecológica de la zona, con fuertes rasgos de naturalidad, se limitan los usos en la misma a los tradicionales, que han posibilitado el mantenimiento de esta situación.

Dehesa:

Se trata de un paisaje en el que destacan los fuertes rasgos de naturalidad que incluye parte de la Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA. Dada la importancia ecológica y paisajística de la zona, se limita la utilización y edificación a los usos tradicionales que han posibilitado esta situación. Se han señalado como tal aquellas zonas del término municipal que basándose en el estudio territorial, se entienden comprendidas en este singular ecosistema artificial de formas onduladas y presencia de arbolado formado por encinas y alcornoques de densidad variable. No obstante, la práctica totalidad del espacio protegido por esta categoría se corresponde con las zonas bajas de la Sierra de San Pedro, de tal forma que es difícil delimitar el paso de una zona a otra, aunque existen formaciones aisladas en otras zonas del municipio.

Llanos:

Se trata de aquellas áreas de espacios abiertos destinados a cultivos de secano que por su importancia como soporte fundamental de fauna, algunas de las zonas incluidas en la Directiva Hábitats como hábitats prioritarios, son merecedoras de una especial protección. Asimismo es indudable su valor como conformadoras de un paisaje característico de llanura.

Masas forestales:

Se corresponde con todas aquellas zonas del término municipal que se caracterizan por la existencia de masas arbóreas de cierta entidad, que es necesario proteger como áreas de acompañamiento de otras zonas de mayor valor ecológico, así como por sus propios valores intrínsecos. En esta categoría se incluyen variadas especies arbóreas, incluidas las encinas y alcornoques cuya conformación hace que no se puedan incluir en la categoría de Dehesas, pero no obstante merecen consideración especial.

Humedales:

En el suelo no urbanizable se encuentran enclavadas áreas con presencia de embalsamientos de agua, de manera natural o por procesos artificiales. Este hecho hace especialmente importante estos enclaves para la conservación de determinadas especies, justificando su tratamiento diferencial. En estas áreas se evitará la construcción de viviendas y otro tipo de construcciones en un área de protección de 100 m alrededor de la lámina de agua, entendiéndose este área como la definida a partir de la cota máxima de agua alcanzada por dichas zonas húmedas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USOS

Sobre los usos y actividades permitidos en estas categorías de Suelo No Urbanizable de protección se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe 1. Uso Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo y forestal (artículo 3.4.15.); los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.16.) salvo el caso de los invernaderos, únicamente admitidos en la categoría de Llanos; así como los vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.17.). Todos los usos constructivos estarán restringidos en la zona de Humedales. Para las nuevas construcciones y rehabilitaciones se requerirá autorización del órgano ambiental, cuando estén ubicadas en áreas incluidas en la zonificación de las ZEPA.

   Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural. Los usos admitidos lo serán bajo las siguientes limitaciones:

PARCELA MÍNIMA (NUEVA PARCELACIÓN)	100 Has...(áreas incluidas en las Zonas de protección 1 y 2 de la ZEPA-ZIR Sierra de San Pedro y en la zona de protección 1 y 2 de la ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres)(*) 50 Has (Sierra de San Pedro, Dehesa, Llanos, Masas Forestales, Humedales)
DISTANCIA A LINDEROS	30 m (Sierra de San Pedro, Dehesa, Llanos, Masas Forestales)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	30 m^2/Ha (parcela ≤ 50 ha) 20 m^2/Ha (50 ha < parcela ≤ 100 ha) 10 m^2/Ha (100 ha < parcela)

(*) Estas áreas se definen gráficamente en la cartografía de categorías de Suelo No Urbanizable.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has en las categorías de Dehesa, Sierra de San Pedro, Llanos, Masas Forestales y Humedales.

En cualquier caso, para las parcelas existentes anteriores a la aprobación inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente, con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos, salvo en las Zonas de protección 1 y 2 de la ZEPA-ZIR Sierra de San Pedro y en la zona de protección 1 y 2 de la ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres, en que la parcela mínima para la edificación deberá ser de 100 has en todos los casos.

2. De los usos y actividades recogidos bajo en la sección 2. Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (2a) (artículo 3.4.18.), prohibiéndose expresamente las restantes, salvo cuando se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso los proyectos cumplirán lo regulado en el Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. En relación con los usos y actividades recogidos en la sección 3. Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público, se estará a lo siguiente:

— Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en las categorías de Protección de Llanos y Dehesa, de entre los Usos de carácter productivo (3a), se permiten los usos vinculados a explotaciones extractivas, según lo regulado en los artículos 3.4.21 y 3.4.33, en su apartado 4.

— Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, y salvo en la categoría de Humedales, se admitirán dentro de los Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales y/o terciarios (3b), recogidos en el artículo 3.4.22, aquellas instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones significativas en la morfología del terreno o en equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

— En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, de los Usos asimilables a los servicios públicos (3c) regulados en el artículo 3.4.23, se permitirán únicamente los relacionados con la protección del medio (del tipo de instalaciones para vigilancia, extinción de incendios, etc.), no permitiéndose con carácter general las instalaciones relacionadas con la producción de energía.

Específicamente, en las áreas incluidas en las zonas de protección 1 y 2 de la ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y en la zona de protección 1 de la ZEPA-ZIR

Sierra de San Pedro, se prohíben íntegramente todas las instalaciones relacionadas con la producción de energía (placas solares, energía termosolar y eólica).

En caso de no oponerse a otras limitaciones concurrentes, se permite el uso específico de planta para la producción de energía solar fotovoltaica, con la limitación de 5 MW y/o 10 Has por instalación, en áreas no incluidas en las citadas zonas de protección, siempre que las citadas instalaciones se sitúen además en áreas sin vegetación arbórea.

— Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. En cualquier caso, las citadas viviendas deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar la formación de Núcleo de Población, así como las siguientes:

— Las nuevas construcciones y la modificación de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del medio rural en que hayan de emplazarse. A tal fin, las actuaciones que se realicen utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional de la zona.

— Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación, en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, de su ubicación, un aumento del tamaño de la misma por encima del 25% de su tamaño original sobre planta o altura, o la alteración del carácter o de la tipología edificatoria. Las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación, en ningún caso podrán ampliar las condiciones previstas con carácter general para las diversas construcciones, en cuanto a edificabilidad máxima.

— La rehabilitación de las construcciones se considera una actividad autorizable. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

a. Que exista constancia documental de la edificación que se pretende construir mediante escritura pública.

b. Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación o la tipología edificatoria.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección, y muy especialmente:

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

— Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991 de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se

promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden. En este sentido, se permiten las actividades necesarias para dar cumplimiento a la responsabilidad de mantenimiento de los terrenos del antiguo vertedero, posterior a su clausura, de 30 años de duración.

Artículo 3.4.40. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Riberos (SNUP-R) (E).

Con esta denominación se han incluido aquellas zonas próximas a los cursos de agua que se caracterizan por sus fuertes pendientes conformando un rico carácter agreste soporte de variada forma y específica flora que le proporciona interés ecológico y paisajístico.

En esta zona solamente se admiten aquellas obras o instalaciones de utilidad pública que por sus especiales características deben ubicarse en este suelo y que además cuentan con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido, según lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR CULTURAL, PAISAJÍSTICO O DE ENTORNO

Artículo 3.4.41. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Montaña, Cerros y Sierras (SNUP-M) (E).

Comprende la Sierra de la Mosca, así como una serie de áreas de cerros y lomas que rodean a la ciudad. El motivo de incluir estos enclaves en una unidad paisajística es debido a dos circunstancias: por un lado, por sus características, este conjunto no podía formar parte de ninguna de las anteriores unidades, y por otro, lado, de alguna forma existe una estrecha relación de reciprocidad entre cada una de ellas y la urbe.

Se trata de suelo de protección de los valores paisajísticos con un régimen especial de edificación que no tiene características estrictamente urbanas, ni se entiende conveniente que las tenga por su impacto en el entorno, pero que debe distinguirse de las condiciones generales de edificación en Suelo No Urbanizable.

La especificidad de las tensiones de edificación existentes, la fragilidad y visibilidad diversa de los distintos paisajes, han llevado a subdividir la protección en tres grados. Los grados 2º y 3º se protegen en gran medida como complemento paisajístico necesario, en las áreas más próximas a la ciudad, o de mayor fragilidad; es el caso del área situada junto a la Ribera del

Marco, de gran importancia para poner en valor el singular Conjunto Histórico protegido por la Declaración de la UNESCO, como protección de vistas del casco antiguo de Cáceres.

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe 1. Uso Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo y forestal (artículo 3.4.15.); los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.16.) salvo el caso de los invernaderos; así como los vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.17.). Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural. Los usos admitidos lo serán bajo las siguientes limitaciones:

   Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones, según el grado. A fin de evitar que progrese cualquier tipo de edificación, no se permite ninguna nueva construcción en los grados 2º y 3º, admitiéndose solamente las edificaciones existentes de los tipos que se indican en estos grados. En cualquier caso, la renovación o sustitución de edificaciones sólo será posible cumpliendo la parcela mínima, que en ningún caso puede ser inferior a 8 has, en los grados 1º y 2º, y a 1,5 has, en el grado 3º. Para todos ellos, se considera parcela existente la que figure inscrita con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

	Edificaciones agrícolas:			Edific. Vivienda familiar y Utilidad Pública o Interés Social				
Nivel Protec.	Parcela mínima	Distancia linderos	Edificabilidad Máxima	Parcela mínima	Altura máxima	Superficie Máx.Edific	Distancia linderos	Distancia Edificaciones
1º	8 Has.	10 m	65m²/Ha	8 Has.	1pl. /4m	250 m²	5 m	50 m
2º(*)	20 Has.	15 m	35m²/Ha	20 Has.	1pl. /4m	250 m²	15 m	50 m
3º(*)	---	---	---	1,5 Has.	2pl. /7m	250 m²	5 m	---

   (*) Estas condiciones las deberán cumplir las edificaciones existentes en la actualidad, no pudiéndose construir edificación nueva alguna en los grados 2.º y 3.º.

— Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 3.4.25), y/o cualquier vivienda familiar en el grado 1.º, deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar la formación de Núcleo de Población.

— En ningún grado se podrán construir viviendas familiares o edificaciones de utilidad pública o interés social o viviendas vinculadas al uso agrario o ganadero, si existieran más de 2 edificaciones de este mismo tipo en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones existentes mencionadas.

— En el grado 1º, en que se permite realizar nuevas edificaciones bajo todas las condiciones mínimas expresadas, los cerramientos se efectuarán conforme a los tradicionales en tapia. Del mismo modo, la realización de una fosa séptica podrá servir a cuatro (4) viviendas como máximo.

— En el grado 1º, se permiten los usos vinculados a explotaciones extractivas, según lo regulado en el artículo 3.4.33, en su apartado 4.

— En todos los grados, se prohíben especialmente las siguientes actividades y edificaciones:

  • Apertura de nuevos caminos.

  • El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

  • Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

— Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has en el grado 1º, superior a 20 has en el grado 2º. En el grado 3º, se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

— Las Medidas Correctoras del impacto ambiental que se deben adoptar con carácter general, con las particularidades necesarias definidas para cada grado, son:

- Utilización de la tipología rústica en nuevas edificaciones, así como adaptación a la tipología rústica de las viviendas, o edificaciones agrícolas existentes que cumplan las condiciones del presente artículo.
- Conservación de elementos arbóreos actuales.
- Utilización de especies autóctonas en jardines.
- Tratamiento de aguas residuales.
- Tendidos eléctricos subterráneos.
- Paso para fauna en cerramientos.
- En el grado 2º y 3º, reposición del estado natural de la zona eliminando aquellas actividades y edificaciones expresamente prohibidos en esta zona.
- En el grado 1º, exigencia de una Evaluación del Impacto Ambiental con especial incidencia en los factores de flora, agua y paisaje en Montaña.

— Se prohíben los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991 de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

Artículo 3.4.42. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Reserva Arqueológica (SNUP-RA) (E).

Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservar de actividades no deseadas. Se restringe a los yacimientos delimitados e inventariados por los organismos competentes en la materia, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien. Además, a los citados yacimientos y sus entornos, así como a los entornos de los elementos de carácter puntual o lineal con valor arqueológico que existan en el municipio de Cáceres, en cualquier clase de suelo, les será de aplicación la normativa regulada en el Capítulo 7.2 Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo no urbanizable de protección reserva arqueológica está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso autoricen los Planes Especiales redactados al efecto y regulados en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR ESTRUCTURAL

Artículo 3.4.43. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Regadíos y Huertas (SNUP-RH)(E).

Corresponde a las áreas señaladas que, bien por su uso tradicional como huertas o bien por la puesta en funcionamiento de planes de regadío más recientes, responden a este tipo de actividad con parcelación diferencial respecto del entorno.

Esta peculiar parcelación hay que entenderla ajena a la ubicación de residencia familiar no vinculada a los usos admitidos, que expresamente se prohíbe en cualquier caso.

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe 1. Uso Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo y forestal (artículo 3.4.15.); los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.16.), y los vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.17.). Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural. Los usos admitidos lo serán bajo las siguientes limitaciones:

   Parcela mínima: 8 has.

   Distancia a linderos: 5 m.

   Edificabilidad máxima: 65 m^2/ha.

   Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

   En cualquier caso, para las parcelas existentes anteriores a la aprobación inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente, con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe 2. Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, 2a (artículo 3.4.18.), prohibiéndose expresamente las restantes, salvo cuando se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso los proyectos cumplirán lo regulado en el Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema de la Junta de Extremadura.

3. En relación con los usos y actividades recogidos en el epígrafe 3. Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público se estará a lo siguiente:

   — Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán dentro de los usos recogidos en el artículo 3.4.22 (usos recreativos, 3b), aquellas instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y

observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones significativas en la morfología del terreno o en equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

— En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el artículo 3.4.23, (usos asimilables a los servicios públicos, 3c), previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.

— Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

— Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991 de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. En cualquier caso, las citadas viviendas deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar la formación de Núcleo de Población.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

Artículo 3.4.44. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Viñas de la Mata (SNUP-VM) (E).

Corresponde al área que recibe comúnmente esta denominación, tradicionalmente utilizada complementando los usos de explotación agraria con los de segunda residencia.

Las particulares condiciones de parcelación, uso y tratamiento del territorio, sin llegar a formar núcleos de población, hacen conveniente su delimitación específica.

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo y forestal (artículo 3.4.15.); los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.16.), los vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.17.). Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural. Los usos admitidos lo serán bajo las siguientes limitaciones:

   Parcela mínima: 8 Ha.

   Distancia a linderos: 10 m.

   Edificabilidad máxima: 150 m^2/Ha.

   Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

   En cualquier caso, para las parcelas existentes anteriores a la aprobación inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente, con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe 2. Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, 2a (artículo 3.4.18.), prohibiéndose expresamente las restantes, salvo cuando se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso los proyectos cumplirán lo regulado en el Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema de la Junta de Extremadura.

3. En relación con los usos y actividades recogidos en el epígrafe 3. Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público, se estará a lo siguiente:

   — Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán dentro de los usos recogidos en el artículo 3.4.22 (usos recreativos, 3b), aquellas instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

     Todos los usos y actividades se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones significativas en la morfología del terreno o en equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

   — En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el artículo 3.4.23., asimilables a los servicios públicos (3c), previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.

   — Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

— Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En todo caso el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991 de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

4. Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada (3c), de edificaciones rurales tradicionales (3a) o de viviendas vinculadas a usos admitidos (3b). En cualquier caso, las citadas viviendas deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar la formación de Núcleo de Población. Las condiciones que deben cumplir las viviendas unifamiliares serán:

   Parcela mínima existente: 1,5 Ha.

   Parcela mínima nueva: 8 Ha.

   Distancia a linderos: 10 m.

   Altura máxima: 2 plantas y/o 7 m.

   Edificación máxima: 250 m^2.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

SECCIÓN DÉCIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR INFRAESTRUCTURAL Y DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 3.4.45. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Carreteras (SNUP-CV) (E).

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

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras

de Extremadura), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

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

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

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

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

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

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

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

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

— A cien (100) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.

— A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

— A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

— A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales y en carreteras de la red autonómica básica, intercomarcal y local.

— A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica vecinal.

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

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

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

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

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

Artículo 3.4.46. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Comunicaciones ferroviarias (SNUP-FV) (E).

Las limitaciones de usos y actividades en esta categoría de suelo vienen determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan en los suelos circundantes. A la vez, esta protección puede superponerse con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo

que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más restrictivos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables, se estará a lo dispuesto de forma específica en el Capítulo III de la Ley 39/2003, artículos 12 al 18, y en el Capítulo III del Real Decreto 2387/2004, artículos 24 a 40, referentes a las limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación. Será de obligado cumplimiento igualmente la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en lo que sea de aplicación. Se incorporan aquí únicamente las descripciones de carácter general de estas zonas, que se completan con el esquema correspondiente incluido en estas Normas en el Anexo III:

a) Dominio público: Con carácter general, comprende la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

c) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la línea ferroviaria está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las edificaciones existentes.

Según lo regulado en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, modificado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, en sus apartados 2 y 4, la definición de la línea de edificación queda de la siguiente manera:

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

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados

al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril".

Artículo 3.4.47. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección de Infraestructuras (SNUP-I) (E).

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

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

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

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

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

— Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna.

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

Artículo 3.4.48. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Reserva Militar (SNUP-RM) (E).

Es el Suelo No Urbanizable sometido a medidas de protección en razón de su dedicación a fines propios de la Defensa Nacional, por estar aquí instalado el Centro de Instrucción de Reclutas —CIR—, (hoy Centro de Instrucción y Movilización n.º 1- CIMOV n.º 1), en la finca "Alcor de Santa Ana". Sus posibilidades de uso son las derivadas del carácter de utilidad pública, inherente a la Defensa Nacional, según la legislación propia de la misma.

Esta instalación produce en su perímetro una serie de afecciones y limitaciones a la edificación sobre los terrenos circundantes, en el ámbito de las Zonas de Seguridad, según lo regulado por Orden del Ministerio de Defensa 214/1999, de 8 de septiembre, por la que se modifican las zonas de seguridad próxima y lejana de la Base de Santa Ana (CIMOV n.º 1) en Cáceres. El establecimiento de Zonas de Seguridad de la instalación militar tiene como finalidad "Preservarla de cualquier obra o actividad que pudiera afectarle, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional", según consta en la exposición de motivos de la O.M. 214/1999. Para la ordenación de estos terrenos circundantes se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.12 de estas Normas.

Los usos del suelo que se proyecte realizar, por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sometidos al régimen de autorizaciones previas previsto en la legislación sectorial, y son competencia exclusiva de la Administración Militar. Ha de tenerse en cuenta como normativa de obligado cumplimiento en la formulación de las diversas figuras de planeamiento, su desarrollo y ejecución, en lo que afecta a los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de la instalación militar "Acuartelamiento de Santa Ana", la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de Ejecución, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

SECCIÓN UNDÉCIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 3.4.49. Suelo No Urbanizable Común (E).

Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial y se consideran inadecuados para el crecimiento urbano del municipio.

1. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 1. Uso Productivo rústico, 2. Actuaciones de interés público general y 3. Actuaciones específicas de interés público, con la única limitación, al margen de la preceptiva calificación urbanística y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

2. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24.) y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25.) así como el residencial en vivienda familiar aislada (artículo 3.4.26.), debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones para la no formación de Núcleos de Población.

Para los usos y actividades contempladas bajo el epígrafe "Uso productivo rústico" y las viviendas de todo tipo, es necesario el preceptivo Informe de Afección emitido por la Dirección General del Medio Natural previsto en el art. 56. quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de

Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, tras su modificación por Ley 9/2006, de 23 de diciembre.

Todos los usos contemplados se regirán por las siguientes limitaciones:

— Edificaciones en uso productivo rústico y actuaciones de interés público (general o específico):

Parcela mínima: 2,5 has.
Altura máxima: 2 plantas y 7 m.
Edificabilidad máxima: 150 m^2/ha.
Distancia a linderos: 10 m.

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

Parcela mínima: 8 has.
Altura máxima: 2 plantas y 7 m.
Edificación máxima: 250 m^2.
Distancia a linderos: 10 m

En todos los casos, se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Para la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 45/1991 de medidas de Protección del Ecosistema y en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

CAPÍTULO 3.5
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención (E).

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

   a) Sistemas generales incluidos en unidades de actuación.

   b) Sistemas generales incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable.

   c) Sistemas generales en Suelo No Urbanizable.

   d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.

e) Sistemas Generales ya obtenidos.

2. La adscripción de los sistemas generales no obtenidos a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos n.º 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000 y n.º 6 "Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado", E: 1/2.000.

3. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

4. No obstante, los sistemas generales incluidos o adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) o Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General, en caso de no haberse completado éste.

Artículo 3.5.2. Ejecución de los sistemas generales (E).

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

Artículo 3.5.3. Condiciones para la ejecución de sistemas generales (E).

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

En todo caso, la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

Artículo 3.5.4. Ejecución material (E).

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.

b) La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General. En el suelo urbanizable se consideran de ejecución privada los sistemas generales incluidos en un determinado sector, que son imprescindibles para el funcionamiento del mismo.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 3.5.5. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (E).

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de domino público figuran en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, como suelo obtenido.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, que conlleva el sistema de ejecución aplicable a la gestión de la unidad de actuación.

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidos en unidades de actuación, se obtendrán mediante:

   — Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
   — Cesión en virtud de convenio urbanístico.
   — Expropiación.

   Aparecen grafiados en el plano n.º 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano", E: 1/2.000.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (E).

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en las unidades de actuación que se delimiten en cada uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, la cesión en favor del Ayuntamiento.

TÍTULO IV
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 4.1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición y objeto (E).

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de los diversos aspectos desde los que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes Normas Zonales que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo en:

— aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulan, las Áreas de Planeamiento Remitido, APR,

— aquellas zonas incluidas en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, API,

— o, en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, APE, en cuyo caso la asignación pormenorizada de los usos se contendrá en éstos.

b) En el Suelo Urbanizable, con carácter global para las diferentes zonas que se establezcan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 4.1.2. Aplicación (E).

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico, en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General, que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título. Serán también de aplicación a los usos que expresamente obtengan calificación urbanística en el suelo no urbanizable, cuando se asimilen a los aquí regulados.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

a) Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

b) Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

c) Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.

d) Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción a la Accesibilidad de Extremadura.

e) Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de exigencias básicas de la vivienda en el ámbito de la Comunidad de Extremadura, o la regulación sobre habitabilidad vigente en cada momento.

f) Decreto 8/2003, Reglamento de la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

g) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso a los espacios públicos urbanizados y las edificaciones.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se

regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Se considera en todo caso de aplicación en aquellas obras definidas en el artículo 1.2.22, dentro de las obras en los edificios, como las de restauración, de acondicionamiento general y/o de reestructuración.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial supramunicipal o municipal vigente que fuera de aplicación en cada momento, siempre que la misma fuera más restrictiva que lo regulado en estas Normas; y en concreto, con la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

Artículo 4.1.3. Actividades permisibles (E).

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 4.2
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación (E).

1. Usos.

   Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

   a) Usos globales.
   b) Usos pormenorizados.
   c) Usos pormenorizados prohibidos.
   d) Usos provisionales.

2. Definición.

   a) Usos globales: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones globales previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable (Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional).

   b) Usos pormenorizados: los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

      En una zona de ordenación, el uso pormenorizado que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo se denomina Uso mayoritario.

      Asimismo, se denomina Uso compatible a los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Se implantan en los edificios compartiendo uso con el mayoritario. Cuando se implantan como uso exclusivo en el edificio, bajo condiciones particulares reguladas por la norma zonal correspondiente en su caso, se denominan alternativos.

c) Usos pormenorizados prohibidos: son usos pormenorizados no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.

d) Usos provisionales: Son aquellos usos que, por no estar prohibidos en el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio (D).

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Artículo 4.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza (D).

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

— RESIDENCIAL.

- Vivienda.
- Residencia comunitaria.

— INDUSTRIAL.

- Industria.
- Almacén.
- Servicios empresariales.

— TERCIARIO.

- Comercial.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Recreativo.
- Otros servicios terciarios.

— DOTACIONAL.

- Equipamiento.
  Administrativo.
  Sanitario-Asistencial.
  Deportivo.
  Docente.
  Religioso.
  Cultural.
  Social.
  Servicios Urbanos.

Genérico.

- Zonas Verdes

  Zonas verdes.

  Otros espacios libres.

- Comunicaciones

  Garaje-aparcamiento.

  Red viaria.

  Red ferroviaria.

- Infraestructuras

  Abastecimiento de agua.

  Energía eléctrica y alumbrado.

  Saneamiento.

  Telefonía y cable (TV y FM).

  Residuos urbanos (vertederos y basureros).

  Estaciones de servicio.

CAPÍTULO 4.3
USO RESIDENCIAL

Artículo 4.3.1. Definición (E).

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 4.3.2. Clasificación (D).

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

a) Vivienda.

b) Residencia comunitaria.

Artículo 4.3.3. Condiciones particulares de la Clase Vivienda (D).

1. Se establecen las siguientes categorías:

— Categoría 1. Vivienda unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable, y de la

parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.

c) La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes, no se podrá reducir en más de un 20% de la establecida como mínima por la norma zonal correspondiente.

— Categoría 2. Vivienda colectiva. Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública, estando sometidas a las normas reguladoras del régimen de propiedad horizontal. Se puede considerar incluida en esta categoría la vivienda encimada.

2. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda, con carácter general, cumplirá como mínimo lo establecido en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Además, toda vivienda, cumplirá el programa mínimo regulado en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En cuanto al resto de condiciones dimensionales de pasillos, aseos, escaleras, etc., se estará a lo regulado al efecto en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento correspondiente.

3. Vivienda exterior.

Toda vivienda o apartamento deberá ser exterior, para lo cual cumplirá una de las condiciones siguientes:

a) Que alguna de sus estancias, recaiga a espacio libre público o privado, calle o plaza, o

b) Que alguna de sus estancias recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana o parcela), cuya luz recta desde dicha estancia sea como mínimo de 2/3 de la altura de este espacio, midiendo esta altura con las condiciones de los patios interiores.

En todos estos casos se considera vivienda exterior, la que cumpla una de las dos condiciones establecidas anteriormente, en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, no considerándose a estos efectos como estancias los aseos, baños o cocinas. Además, cumplirá en todo caso la legislación vigente en materia de habitabilidad.

4. Condiciones.

Para todas las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, así como para las reformas de edificaciones para el uso de vivienda, en la medida en que

sea posible, las viviendas estarán a lo dispuesto y deberán cumplir las condiciones reguladas por el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Junta de Extremadura, e igualmente, estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial que les sea de aplicación, sea estatal o autonómica, así como a sus posibles desarrollos y/o modificaciones.

5. Dotación de aparcamiento.

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin perjuicio de lo especificado en las determinaciones de las normas zonales, en las Áreas de Planeamiento Específico y en las Áreas de Planeamiento Incorporado. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el RPLANEX.

Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de la Clase Residencia Comunitaria (D).

1. Definición.

Es la destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, a los que unen vínculos de carácter religioso, social o similares, en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

2. Condiciones.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que para la clase de vivienda, excepto en lo relativo al programa mínimo, cuando su superficie útil total no supere los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.

CAPÍTULO 4.4
USO INDUSTRIAL

Artículo 4.4.1. Definición (E).

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Artículo 4.4.2. Clasificación, categorías y situaciones (D).

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase a) Industria: Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías.

Categoría 1.ª. Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y en general ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

Categoría 2.ª. Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Categoría 3.ª. Taller de automoción: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

Categoría 4.ª. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I (definido en el apartado 4 de este artículo), ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

Clase b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Clase c) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:

— Situación 1.ª: Compatible con la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio de uso global residencial.

— Situación 2.ª: Compatible en planta baja de un edificio de otro uso global.

— Situación 3.ª: Alternativo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 4.4.3. Régimen de aplicación (D).

a) Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

b) Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Artículo 4.4.4. Condiciones particulares de la Clase Industria (D).

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

— TIPO I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a treinta (30) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

— TIPO II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

— TIPO III. Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.

— TIPO IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

— TIPO V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

1. Medidas de contaminación.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones existentes o que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes. El Plan General establece subsidiariamente las determinaciones siguientes:

a) Atmosférica.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del ambiente Atmosférico y regulado por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

b) Aguas residuales.

En el caso de que el vertido de cada industria individual no cumpla las características admisibles fijadas en el presente artículo, tendrán la obligación de depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela o cada industria individual debe contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales vierta en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

b.1) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

— El efluente, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables, que puedan atentar directa o indirectamente, al funcionamiento de la red de saneamiento, o que puedan producir su obstrucción.

— Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

— Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.

— No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado produciendo alguna de las incluidas en los anteriores apartados.

b.2) Referente a la protección de la estación depuradora común:

— No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

— No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

— No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

— No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

b.3) En relación con la composición química y biológica del efluente:

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	Concentración	Unidad
DBO_5	40	mg/l
pH	5,5 – 8,5	-
Temperatura (ºC)	30	ºC
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	30	mg/l
Aceite y grasas	100	mg/l
Arsénico	1 – 2	mg/l
Plomo	1 – 2	mg/l
Cromo total	5	mg/l
Cromo hexavalente	5	mg/l
Cobre	5	mg/l
Cinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Nitrógeno N	10	mg/l
Nitrógeno NH_4	15	mg/l
Mercurio	1	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	5	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

c) Ruidos.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros máximos ambientales para zonas con actividades industriales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

2. Condiciones.

Las diversas categorías de industrias cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

a) Constructivas y dimensionales.

Con carácter general todas las condiciones de los locales de uso industrial cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a ventilación, seguridad contra incendios, salubridad, etc.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, ni las zonas de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de separación.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada (a nivel urbanístico) las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados (2 m^2) y un volumen de diez metros cúbicos (10 m^3).

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, con excepción de la categoría 4.ª, taller doméstico, que se regirá por las condiciones del uso de vivienda.

c) Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en el CTE vigente u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

d) Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) urinario, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia, con excepción de la categoría 4.ª, taller doméstico, que se regirá por las condiciones del uso de vivienda.

e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Se admite la implantación en la planta sótano de cualquier uso, siempre que no implique la estancia prolongada de personas, y siempre y cuando se trate de usos complementarios y

necesarios para el funcionamiento de la industria. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Instalaciones.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

g) Potencia instalada.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

h) Carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas libres laterales permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller, quedando expresamente prohibida la utilización de la vía pública, a efectos de reparación o manipulación de los vehículos.

Artículo 4.4.5. Condiciones particulares de la Clase Almacén (D).

1. Condiciones.

   Se estará a lo dispuesto para la Clase Industria.

2. Dotación de aparcamiento.

   Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos (300) metros cuadrados de almacén o fracción, a partir de una superficie de cien (100) metros cuadrados.

Artículo 4.4.6. Condiciones particulares de la Clase Servicios empresariales (D).

Se estará a lo dispuesto para la Clase Industria y para el uso terciario en su Clase Oficinas, en lo que les fuere de aplicación.

En función de la actividad desarrollada, esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de Oficinas.

CAPÍTULO 4.5
USO TERCIARIO

Artículo 4.5.1. Definición (E).

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D).

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

Clase a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª: Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

— Categoría 2.ª: Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del

conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

— Categoría 3.ª: Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1.000) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en cualquier clase de comercio.

— Categoría 4.ª: Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3.ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres y zonas verdes, y Complejos y Recintos, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere gran superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por la legislación específica.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Clase b) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª: Oficina técnica: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

— Categoría 2.ª: Oficinas de venta: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

— Categoría 3.ª: Despachos profesionales: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en ocasiones en su vivienda habitual o bien, en todo caso, en las condiciones reguladas para el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2.ª anterior.

Clase c) Hotelero: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones y similares.

Clase d) Recreativo: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª: Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:

• Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones.

• Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías, salones de celebraciones.

— Categoría 2.ª: Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupos:

• Grupo III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.

• Grupo IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.

• Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.

• Grupo VI: bingos, salones recreativos, cibers, café cantante, café concierto, karaokes.

— Categoría 3.ª: Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Clase e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:

— Situación 1.ª: Compatible, en edificio con uso residencial.
— Situación 2.ª: Compatible, en edificio con otros usos característicos.
— Situación 3.ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.

Artículo 4.5.3. Régimen de aplicación (D).

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, según lo regulado en el artículo 4.1.2.

Las diversas categorías de terciario cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen para cada clase las siguientes condiciones:

Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

El acondicionamiento de los locales cumplirá lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente (nacional, autonómica o municipal), por la que se establezcan condiciones de protección contra incendios, reglamentación de ruidos y vibraciones, ventilación, y cualquier otra que afecte a las instalaciones o actividades desarrolladas en el local, y en todo caso a lo regulado por el Código Técnico.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el Código Técnico de la Edificación vigente, sin menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente, además de un Plan de Emergencia para las categorías 3.ª y 4.ª.

La luz y ventilación de los locales cumplirá lo regulado en el Código Técnico.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente y ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura de los locales comerciales en planta baja, será la que se especifica en la Norma Zonal correspondiente.

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán las condiciones exigibles por la norma CTE en vigor y normativa de accesibilidad correspondiente.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con la parte de local destinada al público en general, referida en el apartado g) Superficie de venta, salvo a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) Locales en plantas inferiores a la baja, baja y primera.

Los usos al servicio del comercio que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por comunicaciones verticales, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación, o comunicado con el acceso a comercios situados en planta baja, si los hubiera.

Los locales comerciales en pasajes, sólo se permitirán en planta baja.

f) Carga y descarga.

En todos los casos, y cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez por ciento (10%) de los aparcamientos obligatorios.

g) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, estén cubiertos o no, y a los que pueden acceder normalmente el público, incluyendo los escaparates y los espacios ocupados por expositores y mostradores, cajas, pasillos y accesos, excepto los aparcamientos.; se excluyen por tanto las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de

vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.).

En ningún caso la superficie de venta de cada nuevo comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

h) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

i) Pasajes comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público desde la vía pública o espacio habilitado para uso público. El ancho mínimo será de cinco (5) metros y su altura libre mínima será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente que supere dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

j.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a dos mil (2.000) metros cuadrados, o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del apartado j.1) anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá, para los comercios en categoría 2.ª definidos en el artículo 4.5.2 apartado a) de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, salvo en suelo urbano consolidado, en que no será necesaria dicha dotación en locales inferiores a quinientos (500) metros cuadrados.

En las categorías 3.ª y 4.ª se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

A efectos de cómputo, en caso de no constar explícitamente el número de plazas de estacionamiento de turismos disponibles, se calculará a razón de veintiocho (28) metros cuadrados por cada plaza de aparcamiento.

Artículo 4.5.5. Condiciones particulares de la Clase Oficinas (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación, condiciones de ventilación e iluminación, seguridad contra incendios, salubridad, etc., cumplirán las medidas de seguridad y condiciones exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable, y específicamente en el Código Técnico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

b) Altura libre.

La altura mínima de los locales será de doscientos ochenta (280) centímetros en las categorías 1.ª y 2.ª. En categoría 3.ª se regirán por las determinaciones del uso residencial.

c) Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

En concreto, los edificios cuyo uso sea oficinas, cuya superficie sea superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumplirán lo regulado por el Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, tal y como se especifica en su artículo 22.

d) Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por encima de esa dimensión se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Sólo podrán ubicarse locales en sótano y semisótano, y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Despachos profesionales.

Se consideran compatibles, en coexistencia con el uso de vivienda, los despachos profesionales, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas); y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

2. Dotación de aparcamiento

En el caso de que el uso de oficina se establezca como uso exclusivo, se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

Artículo 4.5.6. Condiciones particulares de la Clase Hotelero (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Circulación interior.

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde el espacio público.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una (1) planta se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones.

c) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

d) Locales en plantas inferiores a la baja.

Sólo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

e) Compatibilidad de usos.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada seis (6) camas en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1) plaza por cada ocho (8) camas en suelo urbano, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el Título VII, Capítulo 7.1 a 7.3 de las presentes Normas Urbanísticas, e igualmente se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Distancias mínimas.

Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente vigente en materia de ruidos y vibraciones.

En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.

Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

Este régimen de distancias podrá excepcionalmente aumentarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico, artístico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.

c) Medición de distancias.

La medición de las distancias se regula asimismo en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

d) Régimen de solicitud.

Se regula igualmente la tramitación de solicitudes en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

e) Superficies mínimas.

La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:

— Locales incluidos en el grupo I, 50 m^2.
— Locales incluidos en el grupo II, 75 m^2.
— Locales incluidos en el grupo III, 100 m^2.
— Locales incluidos en el grupo IV, 300 m^2.
— Locales incluidos en el grupo V, 300 m^2.
— Locales incluidos en el grupo VI, 300 m^2.

Se considera superficie útil la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de ésta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.

En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo.

f) Anchura de las calles.

La forma de evacuación y anchuras de las calles a las que tengan salida locales de uso público, estarán a lo dispuesto en las condiciones reguladas en el CTE, en su caso, así como a las disposiciones que lo completen, desarrollen o modifiquen.

g) Altura mínima.

La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:

— Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m.
— Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m.
— Locales incluidos en el grupo III, 3,20 m.
— Locales incluidos en el grupo IV, 3,60 m.
— Locales incluidos en el grupo V, 2,80 m.
— Locales incluidos en el grupo VI, 3,60 m.

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30 m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a estos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie del mismo. En los espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc., la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para el caso de aseos y pasillos.

h) Vestíbulos de acceso.

Salvo los locales o actividades incluidas en los grupos I y II, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y protección contra incendios.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.

i) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante

chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.

La evacuación del aire al exterior, se realizará conforme a lo determinado al respecto por el CTE. No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

j) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, salvo en los incluidos en los grupos I y II, se dispondrá de instalación de climatización.

La instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la Junta de Extremadura.

En la instalación se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.

k) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del apartado II, serán:

— Locales incluidos en el grupo I, 50 dBA.
— Locales incluidos en el grupo II, 55 dBA.
— Locales incluidos en el grupo III, 60 dBA.
— Locales incluidos en el grupo IV, 75 dBA.
— Locales incluidos en el grupo V, 60 dBA.
— Locales incluidos en el grupo VI, 60 dBA.

El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.

l) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a estos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de los grupos IV, V y VI, sólo cuando éste sea de nueva construcción en edificio de

uso exclusivo o compartido con otros usos terciarios, o sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos; y siempre en suelo urbanizable.

CAPÍTULO 4.6
USO DOTACIONAL

Artículo 4.6.1. Definición (E).

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

Artículo 4.6.2. Clasificación (E).

Se establecen las siguientes clases:

Clase a) Equipamiento.

Clase b) Zonas Verdes / Espacios Libres.

Clase c) Comunicaciones, Garaje-aparcamiento.

Clase d) Comunicaciones, Redes de Transporte.

Clase e) Infraestructuras.

Artículo 4.6.3. Carácter de las dotaciones (E).

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

— Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

  El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

— Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

  El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

— Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Artículo 4.6.4. Regulación (E).

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones respecto a su uso de las presentes Normas.

   La edificabilidad de los usos dotacionales existentes, salvo los usos dotacionales deportivos, siempre que no se especifique otra condición particular para una determinada dotación, (ya sea en planeamientos de desarrollo incorporados, Áreas de Planeamiento Específico, o en las condiciones particulares del uso dotacional de equipamiento concreto que le sean de aplicación), tendrán una edificabilidad máxima que será la mayor de las dos siguientes:

   — La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas.
   — 0,6 m^2/m^2.

   En los usos dotacionales deportivos se estará a lo dispuesto por sus condiciones particulares.

   Justificadamente, se permitirán ampliaciones de un 10% de la citada edificabilidad anterior, por necesidades del uso.

   Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.

   Para las parcelas calificadas de equipamiento público en unidades de actuación, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m^2/m^2.

5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo No Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el presente Capítulo 3.4 de estas Normas, salvo condición particular reflejada en su calificación urbanística.

6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título VII de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 8/1997, de 18 de junio, y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

9. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

10. En las parcelas calificadas para uso dotacional, y salvo regulación específica de la dotación concreta (similar a la definida para la edificabilidad), se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario de tipo terciario de oficinas de categoría 1.ª, comercial de categoría 1.ª, y recreativo de categoría 1.ª y Grupo I, que coadyuve a los fines dotacionales previstos, no admitiéndose el uso residencial en su clase vivienda, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación. En todo caso, estos usos no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total destinada al uso característico de la dotación, y quedarán integrados funcional y jurídicamente con aquél.

11. Para los usos dotacionales educativo, sanitario-asistencial y social, se tendrá en cuenta la regulación sobre distancias mínimas a Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas regulada en el art. 7.5.6, apartado 2.

12. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

CAPÍTULO 4.7
CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 4.7.1. Definición (E).

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Artículo 4.7.2. Condiciones específicas (D).

Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, siempre con las limitaciones establecidas a su capacidad ordenadora en el art. 92 RPLANEX. En todo caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad, a través de un Plan Especial.

Artículo 4.7.3. Flexibilidad de la calificación (D).

1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo a los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

Artículo 4.7.4. Clasificación (D).

Se distinguen los siguientes tipos:

— Administrativo-Institucional.
— Sanitario-Asistencial.
— Social.
— Deportivo.
— Docente.
— Cultural.
— Religioso.
— Servicios Urbanos.
— Genérico.

Artículo 4.7.5. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional (D).

1. Definición.

   Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar como sigue:

2. Clasificación.

   a) Servicios administrativos:

      — Ayuntamiento.
      — Juzgados.
      — Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.
      — Correos.

   b) Institucionales:

      — Instalaciones militares.
      — Otros organismos.

3. Condiciones.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Al edificio del Palacio de Justicia se le asigna una edificabilidad de 2 m^2/m^2.

4. Dotación de aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de instalación en edificios de nueva planta.

Artículo 4.7.6. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial (D).

1. Definición.

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

2. Clasificación.

Se clasifican en una única categoría y serán, según su fin:

Categoría 1ª: Asistencia sanitaria. Se clasifican en los siguientes dos (2) grupos:

a) Red hospitalaria:

a.1) Ciudades sanitarias.
a.2) Hospitales generales.
a.3) Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
a.4) Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

b) Red extrahospitalaria:

b.1) Casas de socorro-centros de urgencia.
b.2) Consultorios-dispensarios.
b.3) Ambulatorios y Centros de salud.
b.4) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

3. Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

4. Dotación de aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas cuando el uso sea hospitalario, y una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) o fracción de instalación de nueva planta para el resto de usos.

En instalaciones del tipo b.4), deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

Artículo 4.7.7. Condiciones particulares del tipo Social (D).

1. Definición.

   Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

2. Clasificación.

   Se clasifican en las siguientes categorías según su fin:

   Categoría 1.ª: Asistencia a la juventud y a la infancia.

   Categoría 2.ª: Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).

   Categoría 3.ª: Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

   Categoría 4.ª: Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

3. Condiciones.

   Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

   Se fijan las siguientes condiciones particulares específicas para los siguientes equipamientos sociales:

   C/ Pedro Ulloa Golen: Se permiten 500 m^2 de uso terciario comercial y 1.500 m^2 de uso equipamiento social.

   C/ Cayetano Polo: Se permiten 400 m^2 de uso terciario comercial y 1.200 m^2 de uso equipamiento social.

4. Dotación de aparcamiento

   Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) o fracción de instalación de nueva planta para todos los usos.

Artículo 4.7.8. Condiciones particulares del tipo Deportivo (D).

1. Definición.

   En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

2. Clasificación.

Se establecen tres categorías:

Categoría 1.ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2.ª: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Categoría 3.ª: Camping.

Dentro de la categoría 1.ª se incluyen las siguientes subcategorías:

1ª.a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1ª.b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

3. Condiciones.

Con carácter general, tendrán una edificabilidad máxima que será la mayor de las dos siguientes:

— La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas.

— 0,07 m^2/m^2.

Se fijan las siguientes condiciones particulares específicas para aquellos equipamientos deportivos que superen los 5.000 metros cuadrados de parcela:

Se permite la instalación de usos terciarios recreativos y hoteleros, tales como hostelería, ocio, servicios sanitarios y actividades terciarias en general que complementan el uso deportivo principal, no superando el 25% de la superficie total edificada, e integrados funcional y jurídicamente con el uso principal.

Deportivo El Perú: Ocupación: 80% sobre rasante, y del 100% bajo rasante.

Altura: máxima de 3 plantas (12 m) y mínima de 2 (7,5 m).

Vuelos: 2/3 de la longitud total de fachada, con un vuelo máximo de 1 m.

Deportivo Fratres: Ocupación: 65% sobre rasante, y del 65% bajo rasante.

Altura: máxima de 3 plantas (12 m).

Vuelos: no se define.

Las instalaciones se atendrán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.

b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

d) En cuanto a las instalaciones de cámping, para determinar las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a las normativas posteriores que lo completen, modifiquen o sustituyan.

4. Dotación de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

— No se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m^2).

— Por encima de ella, una plaza por cada 100 m^2, o por cada 50 espectadores.

Artículo 4.7.9. Condiciones particulares del tipo Docente (D).

1. Definición.

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes o colegios mayores, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

2. Clasificación.

La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

3. Condiciones.

Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

En todo caso:

— Los centros destinados a CEIP 6+12 unidades requieren un solar de superficie no inferior a ocho mil (8.000) metros cuadrados.

— Los centros destinados a IES de 12+4 unidades requieren un solar de superficie no inferior a 12.000 m^2 y cuya forma permita una edificación de dos alturas de superficie

construida mínima de seis mil (6.000) metros cuadrados y la inclusión de dos pistas deportivas de 44x22 metros.

Cuando incluyan residencias de estudiantes o colegios mayores, se remitirán a las condiciones de las residencias comunitarias, y en su caso a las del uso hotelero.

Artículo 4.7.10. Condiciones particulares del tipo Cultural (D).

1. Definición.

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

2. Condiciones.

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

3. Dotación de aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de instalación, en obras de nueva planta.

Artículo 4.7.11. Condiciones particulares del tipo Religioso (D).

1. Definición.

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

2. Condiciones.

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación. Con carácter general, se permite el uso compatible geriátrico.

Artículo 4.7.12. Condiciones particulares del tipo Servicios urbanos (D).

1. Definición.

Comprende los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona todos aquellos servicios de soporte a la vida en la ciudad, y los servicios auxiliares.

2. Clasificación.

a) Servicios de orden:

— Comisarías.
— Centros de detención.
— Policía Municipal y de Tráfico.

b) Servicios de higiene y prevención:

— Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
— Parque de bomberos.

c) Servicios de abastecimiento:

— Mercado de abastos.
— Lonja.

d) Recintos feriales públicos.

e) Servicios de enterramiento:

— Cementerios.
— Tanatorios.

3. Condiciones.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

4. Dotación de aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de instalación.

Artículo 4.7.13. Condiciones particulares del tipo Genérico (D).

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento genérico, se permite cualquiera de las clases establecidas en estas Normas, según las necesidades que en el momento de su ubicación sea más urgente cubrir. De forma específica, el equipamiento ubicado en Virgen de Guadalupe, se califica doblemente como genérico y parking. Dichos usos se combinarán, previéndose el uso de parking en las plantas bajo rasante de Virgen de Guadalupe, con posible acceso tanto desde esta calle como desde la Avenida Dr. Rodríguez Ledesma.

CAPÍTULO 4.8

CLASE DOTACIONAL DE ZONAS VERDES

Artículo 4.8.1. Definición (E).

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la salud, el reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las Zonas verdes y los Parques deportivos.

Artículo 4.8.2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes (D).

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolas de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Las Zonas Verdes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados, podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural sin edificación, con una ocupación máxima del 15% de su superficie total. Podrán instalarse además edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas, con una edificabilidad máxima del 1,5% de la superficie de la Zona Verde. Todas estas edificaciones serán de una (1) planta, con la altura precisa para el uso a que se destinen.

CAPÍTULO 4.9
CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES. GARAJE-PARCAMIENTO

Artículo 4.9.1. Definición (E).

Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los equipamientos con uso de comunicaciones, como los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Con carácter general será de aplicación la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento, en particular en lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Artículo 4.9.2. Clasificación (D).

Se dividen en las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

— Categoría 2.ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.

— Categoría 3.ª: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

— Categoría 4.ª: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

— Categoría 5.ª: Garaje-aparcamiento para uso público.

— Categoría 6.ª: Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

— Categoría 7.ª: Depósitos de vehículos usados.

Artículo 4.9.3. Condiciones (D).

a) Generalidades.

La instalación de uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes, en especial las correspondientes al Código Técnico de la Edificación y a la legislación sobre accesibilidad y habitabilidad vigente (en la actualidad Decretos 8/2003, de 28 de enero, y Decreto 113/2009, de 21 de mayo).

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuera obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

b) Servicio público de transporte (viajeros y mercancías), categoría 6.ª.

Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

b.1) Servicio público de transportes de mercancías.

b.2) Servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

— En el grupo b.1) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

Las instalaciones de transporte, que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.

— En el caso del grupo de b.2), las determinaciones se regirán por la Reglamentación específica del Ministerio de Fomento, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

c) Depósito de vehículos usados (categoría 7.ª).

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro cumpliendo las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4.10
CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES. REDES DE TRANSPORTE

Artículo 4.10.1. Definición (E).

Tienen uso dotacional de Comunicaciones, Redes de Transporte, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 4.10.2. Aplicación y usos compatibles (D).

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

En los terrenos calificados como uso Dotacional de Comunicaciones Redes de Transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Estaciones de Servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

Artículo 4.10.3. Clasificación (E).

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

a) Red viaria.

b) Red ferroviaria.

SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA.

Artículo 4.10.4. Condiciones generales de la Red Viaria (D).

1. Definición.

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a) Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Áreas de acompañamiento al viario.

Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

b.1) Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

b.2) Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

c) Áreas de servicio del viario.

Aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, así como para la implantación de las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

2. Condiciones.

a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

b) Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

c) En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso la modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal, autonómica o de la Diputación Provincial, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Administración de Carreteras correspondiente. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, accedan a ellas utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, lo que implicaría el cierre del acceso de no ser recabada de dicha Administración, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo.

A los efectos de establecer el régimen competencial de autorizaciones, se relacionan aquí las travesías de las carreteras estatales, con independencia de la posible modificación, mediante acuerdo entre las partes, que podrá realizarse conforme avance el desarrollo de la gestión de suelo urbanizable. Dicha delimitación es la siguiente:

— En la carretera N-630, de Gijón al puerto de Sevilla, entre los puntos kilométricos 549,285 (prolongación del lindero del polígono industrial) y 556,692 (extremo sur de la glorieta con la EX-100) en la margen derecha; entre el 549,406 (aparcamiento del complejo hostelero) y el 556,692 (extremo sur de la glorieta con la EX-100) en la margen izquierda.

— En la carretera N-521, entre los puntos kilométricos 41,688 (lindero este de nuevo centro hospitalario) y 49,691 (final de edificaciones de la urbanización Castellanos) en la margen derecha; y 42,193 (lindero del centro penitenciario) y 49,626 (lindero oeste del antiguo matadero) en la margen izquierda.

Todos estos puntos coinciden con los límites del suelo urbano definidos en los planos de ordenación. Cuando se desarrollen urbanizaciones colindantes con las carreteras citadas, deberán presentar el planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización a estudio e informe vinculante de la Demarcación de Carreteras, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en especial cuando impliquen construcción de accesos o modificación de los mismos y/o cruzamientos bajo o sobre las carreteras. Los solicitantes de actuaciones colindantes con carreteras deberán acreditar la propiedad de los terrenos afectados.

El régimen competencial de la potestad sancionadora en estas zonas se define a favor del órgano gestor de las autorizaciones.

d) En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructura, así como el resto de usos dotacionales para el transporte y comunicaciones, y concretamente el uso dotacional de aparcamiento subterráneo en su categoría 5.ª (Garaje-Aparcamiento para uso público), previo estudio de viabilidad.

e) Para las edificaciones que se implanten en las zonas denominadas, en el punto 5.1, apartado c) del presente artículo, como áreas de servicio del viario, se permitirá la edificabilidad necesaria par los usos especificados en el mencionado punto.

f) Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

g) Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, o la legislación autonómica que pudiera redactarse sobre este particular.

h) El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

i) Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

3. Condiciones específicas del viario.

a) Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

b) Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo No Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece (ver ANEXO II de estas Normas).

c) El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el

estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 4.10.5. Condiciones particulares de la Red Viaria (D).

1. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

   Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

   Para el viario general:

   — Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

   — Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

   Para el viario local:

   — Anchura mínima: diez (10) metros entre alineaciones.

   — Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: uno y medio (1,5) metros.

   No obstante, en suelo urbano se podrán admitir dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

3. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

4. Condiciones específicas de las calles particulares.

   a) Se definen como tales, los viarios de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.

   b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.

c) Los propietarios podrán proponer la entrega y conservación de viarios privados al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.

e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

5. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario.

a) Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

b) Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

c) La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

6. Estacionamientos en la red viaria.

a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas.

b) Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

c) En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima, adicional a la correspondiente en función de los usos, de una plaza de aparcamiento en superficie, por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA

Artículo 4.10.6. Condiciones generales del tipo Red Ferroviaria (D).

1. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles

como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. Aplicación y alcance.

a) Todos los suelos calificados como transporte ferroviario, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

b) El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Se definen como reserva ferroviaria las franjas de terreno señaladas como tales en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de las posibles nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

c) Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos contiguos a la red ferroviaria se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas (artículos 3.3.13 y 3.4.43).

Artículo 4.10.7. Condiciones particulares del tipo Red Ferroviaria (D).

1. Condiciones de desarrollo.

a) Las aperturas y modificaciones del tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por la que establezca este Plan General Municipal y los instrumentos de desarrollo.

b) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en

el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

c) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las vías ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación, de altura suficiente para el cumplimiento de su destino; y de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

2. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación sectorial ferroviaria y por las presentes Normas.

b) Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de protección de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario, están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes de éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

d) Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización, y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente en la materia.

3. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

4. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

a) En esta zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o terciarios directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

b) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

5. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

a) En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

b) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Normas.

6. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

7. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario.

a) Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

b) El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario, a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

CAPÍTULO 4.11
CLASE DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.11.1. Definición (E).

Tiene la consideración de uso de equipamientos en su clase de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Artículo 4.11.2. Regulación (D).

a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destine a tal fin en los planos de Calificación, o en sus planeamientos de desarrollo.

b) Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas.

c) Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en áreas de planeamiento específico (APE), ámbitos de planeamiento incorporado (API) y Unidades de Ejecución (UE), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal de bloque abierto.

d) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte

mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

e) La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

Artículo 4.11.3. Condiciones de desarrollo (D).

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Artículo 4.11.4. Condiciones de ejecución (D).

a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres y zonas verdes, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en vigor.

c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

Artículo 4.11.5. Compatibilidad de usos (D).

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de zonas verdes y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título IV.

Para las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustible para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como el soterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

Artículo 4.11.6. Clasificación (D).

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Energía eléctrica.

d) Gas.

e) Telefonía y cable.

f) Residuos urbanos.

g) Estaciones de Servicio.

Artículo 4.11.7. Condiciones particulares del tipo Abastecimiento de agua (D).

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Red de Abastecimiento de Agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

a) Banda de Infraestructura de Agua (BIA): son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

   a.1) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

   a.2) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

   a.3) Se prohíbe la instalación de colectores.

   a.4) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

b) Franjas de Protección (FP): se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

c) Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 4.11.8. Condiciones particulares del tipo Saneamiento (D).

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto en el Capítulo 7.4 de las presentes Normas, así como a lo estipulado en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Cáceres.

Artículo 4.11.9. Condiciones particulares del tipo Electricidad (D).

a) Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

b) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Las líneas de nueva planta deberán resolver, en el interior de los pasillos eléctricos que se definan, sus correspondientes servidumbres.

c) Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Real Decreto 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en desarrollo de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector eléctrico, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

d) Si con carácter excepcional, en Suelo No Urbanizable o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

e) En el suelo urbanizable, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos que, en su caso, se establezcan en el plano general de "Red de Distribución de Energía Eléctrica", o puedan establecerse en planeamientos de desarrollo posteriores. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

f) En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos que, en su caso, se establezcan en el plano general de "Red de Distribución de Energía Eléctrica", o puedan establecerse en planeamientos de desarrollo posteriores. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

g) En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

h) En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

h.1) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

h.2) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

h.3) Preferentemente, cuando esto sea posible, los centros de transformación se situarán subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

h.3.1) En las zonas o ámbitos cuyo uso característico sea el industrial.

h.3.2) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

i) Los tendidos eléctricos de alta tensión, estarán a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial aplicable, para su instalación, especialmente con referencia al Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna.

Artículo 4.11.10. Condiciones particulares del tipo Gas (D).

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

El planeamiento de desarrollo deberá prever, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 4.11.11. Condiciones particulares del tipo Teléfonos y cable (D).

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que

establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; así como el Real Decreto-Ley 1/1988, 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 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999.

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.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.

Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

   No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la

ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Artículo 4.11.12. Condiciones particulares del tipo Residuos urbanos (D).

a) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos urbanos se atendrá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente, así como a las determinaciones del Capítulo 7.4 del Título VII de las presentes Normas. Se tendrán en cuenta asimismo las condiciones impuestas por el Plan Rector de Residuos Sólidos al que el Ayuntamiento está adherido.

b) Las instalaciones que acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

c) Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

Artículo 4.11.13. Condiciones particulares del tipo Estaciones de Servicio (D).

Se entiende por Estación de Servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oíl y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominaran Unidades de Suministro.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las condiciones particulares siguientes:

a) Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m^2/m^2 hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m^2/m^2 para los restantes metros cuadrados de superficie. Se permite la compatibilidad del uso terciario hotelero y el uso terciario comercial en su categoría 1.ª (pequeño comercio), en las parcelas calificadas para el uso de Infraestructura Estación de Servicio. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.

b) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros

cuadrados (200 m^2) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m^2) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje-aparcamiento.

d) Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en las presentes Normas para el uso industrial.

e) Las Unidades de Suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.

Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m^2) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m^2).

TÍTULO V
CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 5.1
NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 5.1.1. Vinculación (E).

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización.

Las Normas detalladas en este Capítulo 5.1, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

Artículo 5.1.2. Sistema viario (D).

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo, y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de diez (10) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos, que en el caso de las urbanizaciones correspondientes a los sectores de suelo urbanizable, deberá resolverse a través de recogida neumática, salvo que se justifique la conveniencia de otro sistema de recogida y este se apruebe expresamente en el programa de ejecución.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento, exceptuando los usos especiales autorizados, en cuyo caso será por cuenta del titular de la autorización.

Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado de especie y porte adecuado.

b) Pavimentación.

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Con carácter general, la pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

b.1) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

b.2) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

b.3) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. Los materiales y demás

características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. En cualquier caso, se definen los siguientes firmes mínimos:

— Carriles: como mínimo se proyectará con el siguiente paquete de firme o equivalente:

• 11 cm de Mezcla bituminosa en caliente.

• 35 cm de base granular. (Zahorra artificial).

• Riegos de imprimación y adherencia.

Se garantizará que la explanada conseguida sea al menos tipo E-2, según condiciones del PG-3 e Instrucción de Carreteras.

Las equivalencias de firmes con bases rígidas o semirrigidas se acordarán previamente con los Servicios Técnicos municipales.

— Estacionamientos: la banda de estacionamientos (línea o batería) estará confinada entre el bordillo de acera y bordillo de borde exterior de carril. Su pavimento estará compuesto por:

• 15 cm de Hormigón en masa de 25 kp/cm^2 con terminación de fratasado.

• 30 cm de base granular. (Zahorra artificial).

— Aceras: Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:

• Ejecución de una base compactada de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.

• Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.

• Pavimentación con baldosas hidráulicas, piedra natural, adoquín hormigón tratado.

• Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

En cualquier caso se tendrá en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones y se propondrán de similares características a ellos siempre que cumplan las calidades antes reseñadas.

Los elementos de cubrición y cierre (tapas, sumideros, etc.) cumplirán la norma UNE-EN.124:1995 y serán como mínimo de las siguientes clases con carácter general:

— C250 – aceras.

— D400 – calzadas, aparcamientos, etc. de uso no industrial.

Estos elementos se marcarán con el anagrama "Ayuntamiento de Cáceres" y el servicio al que corresponda (abastecimiento, saneamiento, alumbrado público) o bien con el anagrama de la empresa suministradora del resto de los servicios. No se admitirán elementos sin identificación.

c) Dimensionamiento.

El dimensionamiento de los viales tendrá que cumplir las dimensiones mínimas de cada uno de sus elementos.

c.1) Calzada: 3,3 metros.

c.2) Aparcamiento: 2,2 m.

c.3) Acerado: 3,0 m (sin perjuicio de lo regulado para red viaria en suelo urbano).

c.4) Carril Bici: 1,5 m un solo sentido.

d) Geometría.

— Viales de uso mixto: Calzada y acerado situados a la misma cota.

— Viales de tráfico rodado: Calzadas y acerado a distinto nivel.

— En viales diseñados con carril bici, este deberá cumplirá las siguientes condiciones:

El carril bici no podrá estar contiguo a la calzada o al aparcamiento, tendrá que existir una distancia mínima de 0,5 metros, encontrándose dichos elementos siempre a distinto nivel o realizando un sistema de contención para la protección de los ciclistas mediante barreras de protección o sistemas de balizamiento.

No se admitirán en ningún caso calles en "fondo de saco" salvo que se justifique técnicamente su necesidad.

Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua (D).

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

— Viviendas, residencias y hoteles: 300 litros/habitante/día.
— Equipamiento docente: 50 litros/estudiante/día.
— Equipamiento sanitarios: 600 litros/cama/día.
— Terciario de oficinas: 50 litros/empleado/día.
— Resto de usos: 50 litros/habitante/día.
— Riego de calles y jardines: 2 litros/m^2 zona regada/día.

La unidad familiar constará de 4 habitantes/vivienda.

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,40. Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

— Tubería de distribución principal: 150 mm.
— Tubería de distribución secundaría (sin hidrantes): 100 mm.
— Red de riego: 60 mm.
— Tubería de servicio para hidrantes: 100 mm.

Todas las tuberías de diámetro igual o superior a 100 mm serán de fundición dúctil, no permitiéndose el empleo de tubería de diámetro 125 mm. Las tuberías para acometidas o riego de diámetro igual o inferior a 80 mm podrán ser de otros materiales.

En todos los casos las tuberías tendrán un timbraje mínimo de 16 atmósferas.

c) Características de la red:

La red de distribución de nuevos polígonos dispondrá como mínimo de dos conexiones a la red municipal, de tal forma que en el caso de rotura o falta de suministro se pueda suministrar por una de ella. Será de tipo mallada y contará con válvulas de corte para sectorizar la red.

La red dispondrá de desagüe, ventosas, bocas de riego e hidrantes contra incendios.

Las redes de riego y de abastecimiento deberán ser independientes en todo sector a urbanizar, si bien se conectarán entre ellas para su posible funcionamiento como única red.

c.1) Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

c.2) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

c.3) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red existente con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

c.4) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión).

c.5) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

c.6) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

c.7) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo 4.11.7, condiciones particulares del tipo abastecimiento de aguas, apartado 6), de las presentes Normas.

Artículo 5.1.4. Red de saneamiento (D).

Con carácter general, por su importancia en el caso específico del municipio de Cáceres, para todas las nuevas urbanizaciones ubicadas sobre el Calerizo, así como para las obras de renovación total o parcial de la red existente, será obligatoria la impermeabilización de la red de saneamiento.

Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales la red de saneamiento deberán tener carácter de RAMIFICADAS, no permitiéndose la intersección de conducciones.

Las redes de saneamiento de nueva implantación o a renovar deberán ser en todo caso SEPARATIVAS, salvo que se justifique técnicamente la necesidad de diseñarla unitarias. Las redes de pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente evitando el recoger grandes áreas en una sola salida.

En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente Separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación. Los polígonos que el planeamiento prevea actuaciones aguas arriba de estos últimos, deberán tener estos presentes las aguas procedentes de dichas actuaciones.

   Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 5.1.3., apartado a) de las presentes Normas.

   El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración, el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerará uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad.

   Para la determinación de la Intensidad media horaria se tendrá en cuenta que la intensidad horaria máxima de la zona con un periodo de retorno de veinticinco (25) años. El valor de la intensidad horaria máxima en la ciudad de Cáceres para este periodo de retorno será el resultado de dividir las precipitaciones diarias máximas (ver cuadro) entre las 24 horas del día. Para el cálculo de cualquier otra infraestructura hidráulica se tomarán los valores marcados en el cuadro adjunto. La duración máxima del aguacero será igual al tiempo de concentración salvo justificación en contra en grandes cuencas.

AJUSTE DE GUMBEL. Estación: Cáceres (Ciudad)

Periodos de retorno Años	Precipitaciones diarias máximas esperadas mm
2	37.5
5	55.3
10	67.1
25	82.1
50	93.2
75	99.6
100	104.2
200	114.3
500	129.6
1.000	140.5

En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por ciento (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

c) Las secciones mínimas de los colectores no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos.

Los diámetros mínimos para acometidas domiciliarias y conexión de los imbornales será de veinte (20) centímetros.

d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc. En su caso, se admitirán mayores diámetros previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

Los pozos de registro serán estancos, preferentemente de anillos prefabricados de hormigón, no permitiéndose que los conos superiores se realicen a base de anillado de ladrillos. El acceso a ellos se realizará mediante pates de polipropileno con alma de acero dispuestos cada 30 cm.

f) En las cabeceras de las redes se dispondrá una boca de riego que permita el mantenimiento y limpieza de la red, no permitiéndose la instalación de cámaras de descargas automáticas salvo justificación técnica.

g) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

Deberá asimismo cumplirse lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Cáceres, así como lo regulado en el artículo 4.2.5, Uso industrial, de las presentes Normas.

h) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Tajo y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

i) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg., ni superiores a 3 m/seg. para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos, no admitiéndose pendientes inferiores al cero con cincuenta por ciento (0,50%).

j) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

k) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.

l) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado tanto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Cáceres, como en la legislación sectorial de aplicación.

m) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escorrederos, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica (D).

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo 5.1, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Real Decreto 1955/2000, y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

   Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

   — Equipamiento escolar: 5 kW/100 m^2.
   — Equipamiento sanitario: 5 kW/100 m^2.
   — Equipamiento deportivo: 2 kW/100 m^2.
   — Equipamiento: 3 kW/100 m^2.

   La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los centros de transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento. Se permitirán excepcionalmente derivaciones en T.

   Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

   La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de

seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.11.9, Uso de infraestructuras, apartado h), de las presentes Normas.

Artículo 5.1.6. Alumbrado público (D).

a) Niveles de iluminación mínimos:

— Viales principales (grandes avenidas con al menos cuatro carriles de circulación, acerados, carril bicicleta, etc.).

- Luminancia media: 1,8 cd/m.
- Uniformidad mínima/media: 50%.
- Iluminancia media horizontal: 30 lux.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

— Viales secundarios (calles con dos carriles de circulación).

- Luminancia media: 1,5 cd/m^2.
- Uniformidad mínima/media: 50%.
- Iluminancia media horizontal: 25 lux.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

— Vías peatonales:

- Luminancia media: 1,4 cd/m^2.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

- Iluminancia media horizontal: 25 lux.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

La disposición de los puntos de luz así como las interdistancias entre los mismos serán las precisas para conseguir los índices antedichos.

Los soportes de los puntos de luz irán colocados en los bordes del acerado, cuando esto no signifique la creación de barreras arquitectónicas, si fuera así, se estudiaría otra solución como puede ser el montaje sobre brazos murales.

En columnas o báculos la altura máxima aconsejable será de 10 m y la mínima de 4 m.

En las zonas ajardinadas, los puntos de luz iluminarán preferentemente los caminos peatonales y en las zonas verdes se procurará lograr una iluminación ambiental agradable y los puntos de luz se colocarán de forma lo más estética posible.

b) Conexión de la instalación.

La instalación se conectará a la red de distribución pública de la Empresa Suministradora, siguiendo las normas e instrucciones de dicha empresa.

El suministro será en forma de corriente alterna trifásica a la tensión de 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro.

c) Módulo de medida.

Será del tipo CPM3D4, homologado, para montaje exterior y capacidad para contadores de activa y reactiva, y reloj discriminador.

d) Cuadro General de Mando y Protección.

Será de tipo normalizado por el Excmo. Ayuntamiento, colocándose uno por cada 25 KW, como máximo, de potencia instalada.

Los interruptores diferenciales a montar serán con reenganche automático.

El armario irá colocado sobre una bancada de 0,50 m de altura, revestido con ladrillos y enlucido.

El módulo de medida podrá ir montado sobre dicho cuadro, formando un solo conjunto.

En función del número de puntos de luz instalados, podrá disponerse de un equipo regulador de flujo-estabilizador que irá en cabecera.

e) Luminarias, equipos y lámparas.

e.1) Luminarias.

Para los viales de grandes proporciones donde se monten lámparas de 250 o 400 w, las luminarias a emplear serán con carcasa de inyección de aluminio, reflector con ajuste graduado que permita precisar la dirección del haz de luz hacia la superficie de la calzada. El cierre será de vidrio plano o lenticular, con certificación del IAC (Instituto Astrofísico de Canarias) y serán también IP-66 y clase II.

Para viales donde se precisen lámparas de 100 o 150 w, las luminarias podrán ser con carcasa de poliéster con fibra de vidrio, el reflector será de idénticas características al ya descrito, el cierre podrá ser de policarbonato.

Las luminarias tendrán posibilidad de entrada lateral o poste (42-76 mm).

e.2) Equipos de encendido.

Será en cada caso el que el fabricante incorpore o prescriba para la luminaria. En los casos que no se prevea el montaje de equipos estabilizador-reductor en cabecera de la instalación, este irá incorporado al equipo.

e.3) Lámparas.

Para el alumbrado de viales, las lámparas serán de vapor de sodio alta presión y del tipo PLUS, con flujos luminosos de 6.600, 10.500, 16.500, 32.000 ó 55.000 lúmenes según sean las lámparas de 70, 100, 150, 250 o 400 w.

Para el alumbrado de zonas verdes podrán emplearse lámparas cuya luz no distorsione el color verde, debiendo evitar el empleo de lámparas de vapor de mercurio de color corregido por su corta vida.

f) Soportes.

Los soportes metálicos deben ser homologados, galvanizados en caliente por inmersión de una sola vez previo tratamiento de desengrasado, decapado y fluxado, debiendo alcanzar un recubrimiento mínimo de 450 gr/m^2 equivalente a 65 m, según la norma UNE 72-404-84, desde los 4 a 10 m de altura, estarán construidos en chapa de acero E-24 de 3 mm de espesor (UNE-36-080-85), la portezuela irá enrasada y será de 300 mm de altura y anchura variable según sea la altura del soporte, esta puerta irá a 500 mm de la base, que será embutida y de 10 mm de espesor. La pletina para montaje de los elementos de protección será de 30 x 3 mm, con taladro centrado para el montaje de la caja de fusibles.

La puerta estará dotada de un tornillo antivandálico que solo puede accionarse con un destornillador especial.

Los diámetros base/cabeza serán los siguientes:

Columna de 4 m: 128/60 mm
" de 5 m: 135/60 mm
" de 6 m: 144/60 mm
" de 7 m: 151/60 mm
" de 8 m: 156/60 mm
" de 9 m: 168/60 mm
" de 10 m: 180/60 mm

Todos los accesorios como, pernos de anclaje, arandelas, adaptadores, tuercas, etc. deberán ser galvanizados en caliente, no permitiéndose empalmes, soldaduras, etc. en ellos.

A la hora de instalar una columna o báculo, la base debe asentar directamente sobre la bancada de hormigón, no pudiendo, por ningún concepto, hacerse la nivelación del soporte empleando ocho tuercas.

g) Canalizaciones.

Las canalizaciones se colocarán en el fondo de zanjas de 0,50 m de profundidad en aceradados y 0,90 m de profundidad en los cruces de calzadas.

Se emplearán tubos de polietileno de doble pared de 110 mm de diámetro, el diámetro antedicho podrá reducirse cuando se trate de acometer a basamentos pequeños o por otros problemas de montaje, siempre previa consulta con la Dirección Facultativa de la obra.

Los tubos irán tendidos sobre un lecho de arena lavada de 5 cm de espesor y recubiertos por otros 10 cm del mismo tipo de arena.

Se señalarán las canalizaciones colocando una cinta avisadora de proximidad de conductores eléctricos, esta cinta se montará a 10 cm del nivel del suelo.

En los cruzamientos e calzada se montarán dos tubos.

h) Conductores.

Serán de cobre, con aislamiento para 0,6 / 1KV, debiendo ser unipolares para línea y bipolares para el mando del reductor de consumo, cuando se establezca este tipo de reducción.

Si la reducción de consumo se instala con cable de mando, las secciones a emplear serán: 2x2,5 mm^2 cuando la línea sea hasta 6 mm^2; 2x4 mm^2 cuando la línea sea de 10 mm^2; 2x6 mm^2 cuando la línea sea de 16 mm^2; 2x10 mm^2, cuando la línea sea de 25 mm^2.

i) Protección del punto de luz.

Se instalará en el interior de los soportes, irá en una caja tipo Claved o similar atornillada a la pletina del báculo o columna, estará compuesta por dos cartuchos A.P.R. de 6 A por cada luminaria.

En el caso de que la instalación sea en brazos murales, la caja, (de tipo intemperie), se montará junto a la base del brazo mural.

j) Empalmes y derivaciones.

Los empalmes y/o derivaciones que se precisen efectuar en las líneas, se harán con piezas tipo KIT de 3M o similar, por vertido de resina y con manguitos de empalme para cobre adecuados.

Se montará una pieza de empalme para cada conductor de fase y neutro unipolar y en el caso de que la reducción de consumo se hiciera con cable de mando, este cable (bipolar) podrá ir en una sola pieza de empalme.

No se podrá establecer ningún tipo de empalme en el interior de las canalizaciones.

k) Equipos estabilizadores-reductores.

Los equipos estabilizadores-reductores se montarán en cabeza de la instalación y deberán ser de las siguientes características:

Responderán a las recomendaciones recogidas en el cuaderno n.º 5 sobre Eficiencia Energética en Iluminación, editado por el IDAE-MINER.

Serán de carácter estático y realizarán las funciones de estabilización de la tensión y reducción de flujo utilizando en el circuito principal o de potencia, elementos estáticos, tales como tiristores, triac, etc., componentes con los cuales realizarán la conmutación de las tomas de salida del autotransformador. No se montarán equipos dinámicos que utilicen para dicha conmutación elementos o componentes de carácter dinámico o electromecánico, tales como motorreductores, contactores, relés, minirelés, etc.

El equipo será trifásico 380/400V + N, formado por tres equipos monofásicos independientes, provisto cada uno de ellos de 9 tomas de salida, by-pass total (equipo sin tensión), con rearme automático (gobernado por el microcontrolador del equipo), protecciones contra descargas atsmosféricas, integradas y encapsuladas con señalización luminosa de su estado, ubicadas estas en la entrada y salida del equipo.

Irá alojado el equipo en un armario de poliéster presado, reforzado con fibra de vidrio, con tejadillo (montaje intemperie) y herrajes de fijación. Su hermeticidad será IP-54.

l) Red de puesta a tierra.

Se montará una red a lo, largo de toda la instalación y siempre fuera de la canalizaciones, con cable desnudo de 35 mm^2, a la que unirán por derivación, todas las partes metálicas de dicha instalación. Se instalarán picas cobrizadas, según indica el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Los empalmes y derivaciones de esta red, se harán con soldadura aluminotérmica o mediante piezas de empalme a compresión, de cobre (crimpits), no pudiendo hacerse con ningún otro elemento como perrillos, petacas, gusanillos, etc. A los soportes únicamente se conectará el latiguillo de la derivación, con lo cual la red principal, nunca será interrumpida.

Todos los elementos metálicos del mobiliario urbano que se encuentren a una distancia de los soportes donde puedan ser tocados simultáneamente, deberán unirse también a la red de tierra.

m) Arquetas.

Se dispondrán arquetas, en todos los cruzamientos de calzadas y en otros puntos, que por derivaciones de líneas o tramos largos (más de 50 m) se haga necesario.

Las arquetas serán de 0,60 x 0,60 m de boca y su profundidad será diez cm más de la profundidad a que deban ir las líneas. Se construirán con ladrillos de 1/2 pie, lucidas interiormente con cemento, excepto el fondo de la arqueta que no tendrá solera.

Cuando las secciones de conductores sean superiores a 16 mm^2, se montará junto a cada punto de luz para efectuar la derivación, una arqueta de 0,40 x 0,40 m.

En todos los casos, los marcos y tapas serán de fundición dúctil, debiendo llevar estas últimas la inscripción de "Alumbrado Público".

n) Instalaciones de alumbrado en el recinto monumental y zona de protección especial.

Para las instalaciones de alumbrado en estas zonas, se seguirán en cuanto a forma e montaje, luminarias, etc., los criterios actuales.

No obstante cualquier actuación o redacción de proyectos, se consultará previamente con la Sección de Electricidad, que marcará la pauta a seguir en cada caso.

Artículo 5.1.7. Red de telefonía (D).

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Artículo 5.1.8. Otras instalaciones (D).

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable.

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones. A estos efectos, las características básicas de estas redes serán:

— La canalización constará de un tritubo de 40 mm de diámetro y un tubo de 90 mm en una sección de 30x20 cm, según detalle gráfico que será indicado por el Ayuntamiento.

— Los pasos de estructuras se harán mediante dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro.

— El relleno de la zanja estará formado por arena.

— Las curvas del trazado en planta deben ser suaves, por lo que en los puntos en que se prevea colocar una arqueta, la curvatura deberá tener un desarrollo de al menos 20 m.

— Las arquetas serán de hormigón del tipo HF, y se situarán cada 50 m aproximadamente, en ellas el tritubo se tirará de forma ininterrumpida, cortándose cada 4 o 5 arquetas.

Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes (D).

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres y zonas verdes dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. Se protegerán los alcorques de tal forma que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

Los planos de proyecto deberán recoger la ubicación exacta y tipología de todas las plantaciones y de la instalación de riego.

Todas las conducciones serán de polietileno alimentario de timbraje 16 atm hasta la última llave de corte o electroválvula, y de 10 atm en los ramales abiertos.

Todos los sectores llevarán un regulador de presión y filtros en el caso de los riegos por goteo.

Todas las acometidas de agua para riego estarán dotadas de su correspondiente contador digital de caudales.

Los aspersores y difusores estarán dotados de válvulas antidrenaje.

Todos los sectores resultantes (incluso las plantaciones arbóreas en viales) estarán debidamente automatizados con programadores eléctricos o con sistemas tipo UNÍX de Rain-Bird si no hay alimentación eléctrica.

Toda la vegetación (incluido las especies arbóreas) se plantará en cepellón o en contenedor. Las frondosas de hoja caduca se podrán plantar a raíz desnuda durante los meses de diciembre, enero y febrero, siempre que su calibre no sea superior a 14-16 cm.

El calibre mínimo del arbolado será de 12-14 cm.

No se plantarán árboles frutales (de fruto comestible) en viales.

La elección de especies en las plantaciones arbóreas en viales estará condicionada a la anchura de la acera y al posible vuelo de la primera planta de las edificaciones colindantes.

Todos los árboles deberán ir tutorados.

En todos los alcorques y hoyos de plantación se desechará la tierra resultante de la excavación y se rellenará con tierra vegetal.

Las plantaciones de arbustivas sobre terrizos en marcos fijos, tipo rosaledas, se harán sobre malla de geotextil que se cubrirá con mulching o capa de grava y piedras de color.

Las praderas se sembrarán con mezcla tipo Sahara de Zulueta.

Todas las praderas se sembrarán sobre capa de tierra vegetal de 20 cm de espesor mínimo.

Los viales en jabre o albero y zonas de juegos infantiles deberán llevar bajo la base una malla de geotextil que evite la aparición de malas hierbas y permita drenar el agua.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres y zonas verdes del mobiliario urbano estandarizado —buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.— y de los usos que se puedan permitir en estos espacios —áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.— Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen —cerramientos, papeleras, bancos— y de los elementos singulares que se proponen —monumentos, esculturas, fuentes— y el tratamiento de las superficies de terreno —pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.—.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

CAPÍTULO 5.2
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.2.1. Documentación de Proyectos de Urbanización (D).

Los Proyectos de Urbanización, no redactados por funcionarios de la Administración, deberán estar redactados por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, contendrán la documentación mínima que al respecto se especifica en las presentes normas generales, sin perjuicio del cumplimiento de normativa de mayor rango, o necesaria para tramitación ante otras Administraciones.

La documentación mínima que con carácter general deberá incluir los Proyectos de Urbanización es:

— Memoria general.

— Propiedad de los terrenos afectados.

— Anejos de cálculo de instalaciones, firme, obras de fábrica, estructuras, etc., que se incluyen en proyecto.

— Justificación de precios.

— Estudio geotécnico o justificación en su caso de no necesidad del mismo.

— Plan de control de calidad.

— Plazo y plan de ejecución de obras.

— Pliego de condiciones.

— Planos:

- Situación.
- Emplazamiento.
- Estado actual.
- Planeamiento urbanístico.
- Propiedades.
- Servicios existentes.
- Planta y detalles de instalaciones.
- Perfiles longitudinales y transversales.
- Planta y sección de pavimentación (detalle de firme).
- Plano de accesibilidad.
- Propuesta de ordenación de tráfico y señalización.

- Mobiliario Urbano.
- Jardinería.

— Mediciones.

— Cuadro de precios.

— Presupuesto de ejecución material y contrata.

— Estudio de seguridad y salud.

La base topográfica sobre la que debe realizarse el plano de replanteo estará actualizada, con definición de escala 1/500, salvo justificación y aceptación por los Servicios Técnicos Municipales, debiendo por tanto figurar en la misma todos los elementos que a dicha escala puedan tener representación gráfica y aquellos que sin cumplir esta condición, por su importancia y singularidad sea necesario reflejarlos en la misma. En este caso se grafiarán mediante signos convencionales, especificando su significado en la simbología. Las curvas de nivel se trazarán en función de las características del proyecto con una equidistancia comprendida entre medio (0,50) y un (1,00) metro.

Las determinaciones de planeamiento se grafiarán sobre la base topográfica teniendo en cuenta, además de las dimensiones, los criterios de éste al cambiar de escala, en lo referente a:

— Límites de propiedad.

— Prolongación de alineaciones.

— Paralelismo y ortogonalidad.

— Referencias a elementos existentes.

La documentación se presentará tanto en soporte de papel como en soporte informático utilizado programas o formatos de uso generalizado.

Artículo 5.2.2. Ejecución de los Proyectos de Urbanización (D).

En lo referente a la ejecución de los Proyectos de Urbanización, se estará a lo siguiente:

1. Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, el agente urbanizador nombrará director facultativo de las obras al menos con un mes de antelación al comienzo de éstas. Del nombramiento se dará traslado al Ayuntamiento, indicando el nombre, titulación, la dirección y el teléfono del director facultativo.

2. El director facultativo citará, con una semana de antelación, al contratista de las obras y al Ayuntamiento en el lugar de las obras para proceder a la comprobación del replanteo de las mismas. El acta resultante reflejará la conformidad o disconformidad del proyecto respecto de la realidad, especialmente en lo referente a linderos y alineaciones y rasantes de viario ya existente. Se remitirá copia de dicho acta a cada una de las partes intervinientes. Las obras comenzarán al día siguiente de la comprobación del replanteo si éste resultara favorable.

3. Mensualmente, el director facultativo remitirá al Ayuntamiento la certificación de las obras realizadas (en el mes y las acumuladas al origen de las obras). Junto con la certificación se remitirá, firmado por el responsable del laboratorio de control de calidad, un cuadro resumen de los ensayos realizados del Plan de ensayos aprobado así como un plano de localización de los puntos ensayados.

4. Todo cambio o modificación del Proyecto que pueda surgir con motivo de la realización de las obras será previamente comunicado al Ayuntamiento. Éste informará sobre la conveniencia o no del cambio propuesto y si éste supone un cambio sustancial del Proyecto aprobado, en cuyo caso se tramitará la correspondiente Modificación del instrumento.

5. Si se aprobase la edificación conjunta, el director facultativo velará por coordinar la ejecución de urbanización y edificación. Cuidará especialmente de que las instalaciones y los elementos ya construidos no sufran daños o desperfectos. Cada edificación responderá proporcionalmente de la urbanización que documentalmente quede por ejecutar.

6. Una vez finalizadas las obras, se comunicará al Ayuntamiento dicha circunstancia para la inspección final de la urbanización. Junto con el escrito se presentará el certificado final de obra firmado por el director facultativo, el documento que recoja las obras tal y como han sido ejecutadas (planos "as built"), los resultados de los ensayos realizados durante toda la obra y los resultados de las pruebas realizadas a las instalaciones. Los planos se facilitarán de acuerdo con las mismas instrucciones que rigen para la redacción de los Proyectos de Urbanización. Sin estos documentos no se procederá a la inspección final de las obras.

7. Si como resultado de las inspecciones que se realicen se comprueba que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado, se procederá a la recepción de éstas mediante acta suscrita por los responsables municipales, el agente urbanizador de la urbanización y el director facultativo de las mismas.

8. Si se observaran deficiencias en las obras se deberán determinar para dar traslado al interesado, el cual deberá subsanar dichas deficiencias en un plazo que será fijado en el propio informe técnico. Una vez subsanadas las deficiencias, se comunicará al Ayuntamiento para una nueva inspección, levantando acta de conformidad con las obras de subsanación realizadas. Si éstas no fueran conformes, se fijará un nuevo plazo no superior a seis (6) meses y si transcurrido éste las obras continuaran presentando deficiencias el Ayuntamiento procederá a la incautación de las garantías depositadas para el cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución correspondiente, debiendo indemnizar el agente urbanizador al Ayuntamiento los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

9. Una vez recibidas las obras en su totalidad, el deber de conservación y mantenimiento de dotaciones y servicios públicos corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos de constitución de entidades urbanísticas de conservación.

10. Con carácter excepcional y por causas justificadas podrán recepcionarse las obras por fases, siempre que éstas sean unidades funcionales completas, directamente utilizables y sea informado en ese sentido por los Servicios Técnicos Municipales.

11. Una vez formalizada la recepción comenzará el plazo de garantía, que se establecerá en el Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización y que no podrá ser inferior a

un (1) año. Si las obras se recepcionaran por fases, el plazo de garantía comenzará desde el momento en el que se recepcione la última fase.

12. Con al menos quince (15) días de antelación al cumplimiento del plazo de garantía, el agente urbanizador comunicará dicha circunstancia al Ayuntamiento para proceder a la inspección de las obras y la devolución de las garantías prestadas si los informes fueran favorables. En el caso de que se observaran deficiencias debidas a defectos de construcción y no al uso público se notificará al agente urbanizador para su subsanación, fijando además el plazo para realizar las reparaciones necesarias. Si éstas no fueran conformes, se fijará un nuevo plazo no superior a seis (6) meses y si transcurrido éste las obras continuaran presentando deficiencias el Ayuntamiento procederá a la incautación de las garantías depositadas para el cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución correspondiente, debiendo indemnizar el agente urbanizador al Ayuntamiento los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

13. Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, el agente urbanizador responderá durante un plazo de quince (15) años a contar desde la recepción de la urbanización.

TÍTULO VI
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición (E).

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 6.1.2. Clases de condiciones (E).

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

   a) Condiciones de la parcela edificable.

   b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

   c) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

   d) Condiciones de habitabilidad de los edificios.

   e) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.

   f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

   g) Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación a todas las edificaciones en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación

en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones propias que no desvirtúen las establecidas en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación a las edificaciones con calificación urbanística en Suelo No Urbanizable.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

4. Igualmente, será de preceptivo cumplimiento en lo no regulado en el presente Título, lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad y del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en Extremadura, ambos de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura. Asimismo, cualquier edificación de nueva construcción o reforma deberá cumplir las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación. En todas estas normas sectoriales se estará igualmente a lo dispuesto por las regulaciones que las completen o modifiquen en lo sucesivo.

CAPÍTULO 6.2
CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.1. Definición y aplicación (E)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, según la definición de parcela del artículo 6.2.4 siguiente.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Artículo 6.2.2. Linderos (E).

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose lindero de fondo al lindero opuesto al frontal, y en todo caso a aquel (o aquellos, en función de la definición geométrica de la parcela) ubicado en continuidad con los linderos laterales, siendo estos últimos siempre perpendiculares a la alineación.

Artículo 6.2.3. Alineaciones exteriores (E).

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen, estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Artículo 6.2.4. Parcela (E).

Parcela es la superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptibles de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Parcela mínima es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Será edificable la parte de la parcela comprendida entre las alineaciones exteriores y los linderos laterales y de fondo, susceptible de ser ocupada por la edificación bajo determinadas condiciones fijadas por el planeamiento.

Artículo 6.2.5. Solar (E).

Tiene la consideración de solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

   No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

CAPÍTULO 6.3
CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Artículo 6.3.1. Definición y aplicación (E).

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, y a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación. Se establecen para cada parcela según la normativa propia del uso

a que se destine, de la norma zonal o la figura correspondiente de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela (D).

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente. En tanto no se especifique lo contrario en la regulación de la norma zonal de aplicación, los cerramientos podrán ser opacos hasta la altura de cien (100) centímetros y calados o vegetales hasta la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros, medidos desde la rasante de la calle cuando separen de un espacio público.

Cuando se trate de cerramientos sobre linderos divisorios de dos parcelas, se podrá optar por la solución descrita o bien por un cerramiento que podrá ser opaco hasta una altura que no supere en ningún punto los doscientos (200) centímetros, pudiendo en todo caso alcanzar los trescientos (300) centímetros con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.

En aquellos casos en que sea necesario superar las dimensiones precitadas por la existencia de instalaciones deportivas, porque los edificios por su uso o características así lo requieran, o por cualesquiera otros motivos, deberá justificarse tal necesidad, sometiendo la solución a autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a las personas o animales.

Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia (D).

1. Rasante. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la misma. En los viales ya ejecutados, salvo indicación en contrario, se considerará como rasante el perfil existente.

2. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

3. Cota de origen y referencia. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio:

   a) En la edificación cuya línea de fachada coincida con la alineación exterior, se tomará como cota de origen y referencia la rasante de la acera en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

      Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de altura entre los dos extremos de la fachada sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ninguno de ellos se sobrepase esta diferencia, y se procederá a establecer la cota de origen y referencia en cada tramo según lo especificado. En todo caso, estos escalonamientos no se realizarán en fachadas inferiores a veinte (20) metros de longitud, aun cuando se sobrepase la diferencia de altura indicada anteriormente.

      En el caso de parcelas en esquina, la cota de origen y referencia se tomará en cada una de las fachadas independientemente, salvo para el caso contemplado en el artículo

6.4.5 apartado a) (vuelta de alturas en manzana cerrada), en que se tomará la cota de referencia de la fachada que dé a la calle que permita mayor altura.

b) Cuando se trate de edificación en que la línea de fachada no coincida con la alineación exterior, se tomará la cota de origen y referencia en la cota de nivelación de la planta baja.

Cuando se haya de tomar como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

En el artículo 6.4.7. se define la posición relativa que puede ocupar la planta baja en función de las condiciones de la parcela.

4. La rasante del terreno alrededor de una edificación es la cota en el punto de contacto del terreno con los paramentos de fachada.

5. Rasante interior o de parcela. Se define como rasante interior la cota de suelo terminado que se da en el interior de una parcela, ya sea patio de manzana o espacio libre de parcela. En general será la configuración (o cota) natural del terreno salvo que justificadamente se necesite alterar, en cuyo caso:

En aquellas zonas libres de edificación, salvo disposición en contrario de la norma zonal o planeamiento de desarrollo correspondientes, y con carácter general, se podrá establecer la cota final del terreno urbanizado en más o menos uno con cincuenta (1,50) metros, respecto de la rasante de la vía pública a la que la parcela dé frente, excepción hecha de aquellos casos en que justificadamente el Ayuntamiento admita otras dimensiones y previa audiencia de los propietarios colindantes.

En el caso de las zonas en que la cota final venga dada por la de remate de plantas inferiores a la baja (sótano y semisótano), la rasante interior no podrá superar en más o menos uno con cincuenta (1,50) metros la cota de referencia de la parcela que se señale, en su caso, en el Estudio de Detalle, y dichas plantas deberán escalonarse para no superar esta limitación.

En cualquier caso, la solución adoptada se justificará convenientemente en el proyecto preceptivo, sobre plano topográfico de la parcela antes de ser urbanizada.

Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos (D).

1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más viarios o espacios libres públicos, se entenderá como alineación exterior todo el perímetro de la parcela que limite con estos viarios o espacios libres y zonas verdes.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.

2. Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

   Salvo disposición en contrario de la norma zonal o planeamiento correspondiente, las plantas inferiores a la baja deberán respetar los mismos retranqueos y separación a linderos que el resto de las plantas.

Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela (D).

Se fija por la relación entre la superficie susceptible de ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela; la cuantía de la ocupación se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición. Aplicado sobre la superficie de la parcela, define la superficie máxima que puede alcanzar la proyección horizontal de las edificaciones sobre la misma, excluyendo los cuerpos volados. Es independiente su medición sobre y bajo rasante, según las condiciones particulares definidas en cada Norma Zonal.

Artículo 6.3.6. Alineación interior (D).

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable u otras condiciones de ocupación, y separa la parte edificable de la parcela de aquella que no lo es (espacio libre de parcela).

Artículo 6.3.7. Fondo edificable (D).

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación exterior, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación (D).

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo y en las normas zonales o planeamientos correspondientes.

Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada (D).

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de las fachadas de la edificación, que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, excepto los elementos salientes permitidos (vuelos).

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante, salvo disposición en contrario.

Artículo 6.3.10. Espacio libre privado (D).

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante, como consecuencia de aplicar las reglas referidas a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a los espacios libres al servicio de la edificación, pudiendo mancomunarse los pertenecientes a parcelas contiguas, debiendo en ese caso formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6.3.11. Separación entre edificios (D).

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres y zonas verdes de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión mínima.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

CAPÍTULO 6.4
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.1. Definición y aplicación (E).

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este Capítulo.

Artículo 6.4.2. Edificabilidad. Superficie edificada (D).

1. Definiciones. Se denomina edificabilidad al valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado mediante:

   — Una cifra absoluta concreta.

   — Por una relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.

   — O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

2. Superficie edificada por planta. Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento; los patios interiores de parcela que no estén cubiertos; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; los porches abiertos en planta baja y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o carece de uso más allá de su propia función de cubrimiento.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, almacén al servicio de las actividades ubicadas en pisos superiores o trasteros. Así como las superficies destinadas a dotación mínima de aparcamiento situada en planta baja, o al desarrollo de las rampas de garaje, cuando lo especifique la norma zonal correspondiente.

c) En el caso de locales pasantes correspondientes a edificaciones con frentes a viales opuestos con distintas rasantes, cuando lo especifique la norma zonal correspondiente, no computarán los locales dedicados a uso terciario situados en plantas bajo rasante de la calle más alta, siempre que habiliten aparcamientos que cumplan con la dotación mínima establecida en el artículo 4.2.6. para los distintos usos terciarios.

d) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse conforme a la regulación sectorial vigente, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, etc.

e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a mil (1.000) centímetros cuadrados.

f) Los huecos de aparatos elevadores.

g) Los cuerpos y elementos salientes autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.

h) Los primeros dos (2) metros cuadrados útiles destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.

i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva y, en general, aquellas construcciones para uso comunitario tipo vestuarios, almacenes o locales análogos, que se definan con su carácter y uso en la Escritura de Obra Nueva y así figuren inscritas en el Registro de la Propiedad, con una limitación de su superficie construida en función del número de viviendas a las que sirva que será:

— Hasta cincuenta (50) metros cuadrados construidos en edificaciones o comunidades de hasta cincuenta (50) viviendas.

— Hasta cien (100) metros cuadrados construidos en edificaciones o comunidades de entre cincuenta y una (51) y cien (100) viviendas.

— Hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos en edificaciones o comunidades a partir de ciento una (101) viviendas.

La situación de estos locales será en planta baja o en plantas inferiores a la baja, siempre que cumplan además el resto de condiciones impuestas en estas Normas.

j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

3. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

Artículo 6.4.3. Superficie construida y superficie útil (D).

— Superficie construida. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela o de manzana.

— Superficie útil. Es la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso, descontada la superficie ocupada por la tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un (1) metro cuadrado, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros. Se medirá siempre a cara interior de los paramentos terminados. Para su cómputo se estará, adicionalmente, a lo dispuesto en el Decreto 113/2009, o a la legislación que lo complete o modifique en lo sucesivo.

Artículo 6.4.4. Altura. Definiciones (D).

1. De la edificación. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa. Es la distancia vertical medida desde la cota de origen y referencia hasta un plano horizontal que pase por la intersección del plano inferior de la cornisa con el de fachada, que coincidirá con la cara inferior del forjado de techo de la última planta:

3. De las plantas. Se distinguen:

a) De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.

b) Libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Artículo 6.4.5. Altura reguladora (D).

Es la mayor altura que puede alcanzar la edificación, expresada en número de plantas máximo o en dimensión máxima que pueda alcanzar la altura de cornisa.

La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, que habrá de respetarse conjuntamente, salvo indicación en contrario en las condiciones de los usos, normas zonales o planeamiento correspondientes, será la siguiente:

1 planta	4,50 m
2 plantas	8,00 m
3 plantas	11,50 m
4 plantas	15,00 m
5 plantas	18,50 m
6 plantas	22,00 m
7 plantas	25,50 m
8 plantas	29,00 m
9 plantas	32,50 m
10 plantas	36,00 m

Para alturas superiores a diez (10) plantas, la correspondencia entre el número de éstas y la altura se establecerá a razón de tres con cincuenta (3,50) metros más por cada planta permitida por encima de la planta número diez (10).

Para edificios que sean de uso exclusivo terciario, la correspondencia entre el número de plantas y la altura, se establecerá a razón de tres con ochenta (3,80) metros por cada planta.

Para la medición de la altura de cornisa, se tomará la cota de origen y referencia definida en el artículo 6.3.3, y la planta baja podrá ubicarse, a efectos de la fijación de su cota de nivelación, conforme a las posiciones definidas en el artículo 6.4.7.

En cualquier caso, la altura reguladora, en unidades métricas y número de plantas, habrá de respetarse en todas las fachadas de la edificación.

Las edificaciones de uso industrial se regulan de forma específica en las normas zonales de uso característico industrial, dentro de la norma zonal 7 de actividades económicas. En edificaciones de uso terciario o dotacional, se admitirán alturas superiores en elementos funcionalmente especiales que formen parte de ellas (cines, auditorios, etc.), a través de la presentación de un Estudio de Detalle.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del cómputo del número de plantas.

Se cumplirá asimismo con la siguiente regulación:

a) En edificación en manzana cerrada, en parcelas en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y siempre que no quede definido en el plano n.º 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará como máxima la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, hasta la línea definida por el eje de la manzana (línea que divide en dos partes iguales la manzana).

b) Aquella edificación que tenga frentes opuestos dando a dos viales con cota de rasante diferente, o con alturas máximas permitidas diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes separadas por la bisectriz de la parcela. La construcción de

mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, siempre que quede dentro del sólido capaz definido por un plano a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) dispuesto sobre la línea de cornisa de la fachada recayente al vial con la rasante más baja.

La consideración de las distintas plantas (sótano, semisótano, baja, primera, etc.) se realizará de forma independiente para cada uno de los frentes y con el fondo establecido en el párrafo anterior, salvo lo dispuesto en el artículo 6.4.2 para los locales pasantes.

c) La altura mínima libre en vivienda, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, tal como se define en el Decreto 113/2009. En el caso de espacios abuhardillados, la altura mínima libre a efectos de superficie útil computable será de ciento cincuenta (150) centímetros.

En las diversas piezas de la vivienda será de aplicación respecto de la altura libre lo regulado en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, o en la normativa posterior que la complete o modifique.

Artículo 6.4.6. Construcciones por encima de la altura y cubiertas (D).

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio se permiten las siguientes construcciones:

a) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya inclinación respecto del plano horizontal no podrá superar los treinta (30º) grados sexagesimales salvo que la norma zonal correspondiente señale una magnitud distinta. En cualquier caso, las vertientes no podrán sobresalir del gálibo definido por un plano inclinado, que arranca de una línea ubicada a un (1) metro por encima de la altura de cornisa, medido verticalmente, y se desarrolla, sin quiebros, hasta la cumbrera de la cubierta. Se cumplirá asimismo con lo regulado en el apartado b) siguiente.

b) La altura de cumbrera no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de cuatrocientos (400) centímetros.

c) Se permitirán construcciones para albergar instalaciones en la edificación, como son las de calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos y similares, u otras, así como casetones de escalera y ascensores, sin incluirse en ningún caso los cuartos trasteros. Todas ellas habrán de quedar por debajo de los planos que arrancando del encuentro de las fachadas, exteriores o a patios, con la cara superior del último forjado formen cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales con la horizontal. De esta limitación quedan exceptuados los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, ninguna de estas construcciones o instalaciones podrá rebasar el límite de altura establecido en el apartado b) de este mismo artículo, y sus dimensiones deberán justificarse convenientemente de acuerdo con la normativa sectorial vigente aplicable en cada caso.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados.

Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la

composición arquitectónica general del edificio y en el entorno urbano, para su valoración por parte de los Servicios Técnicos Municipales. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

d) El espacio comprendido entre los planos inclinados de las cubiertas según se han definido, el plano definido por el nivel de suelo terminado del último forjado y otro plano horizontal paralelo a él a una distancia de tres (3) metros por encima del mismo, podrá adscribirse a las unidades residenciales previstas en el nivel inferior. En ningún caso podrá disponerse este espacio con carácter independiente de las viviendas, debiendo tener acceso exclusivo desde las mismas. Este espacio computará a efectos de edificabilidad en todos los casos, computando aquellas superficies útiles que cuenten con una altura libre mayor de uno con cincuenta (1,50) metros, excepto disposición en contrario de la ordenanza particular de aplicación o planeamiento vigente incorporado.

Artículo 6.4.7. Planta (D).

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

— Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuya cara inferior del forjado de suelo se encuentra entre dos planos paralelos que disten verticalmente entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima o cien (100) centímetros por debajo de la cota de origen y referencia, tomada en las siguientes posiciones:

a) En edificación en que la fachada coincida con la línea de edificación, la cota de referencia será la definida en el artículo 6.3.3.

b) En edificación en que la fachada no sea coincidente con la alineación:

b.1) Con carácter general, y siempre que la edificación respete estrictamente el retranqueo establecido en su norma zonal correspondiente, la cota de referencia corresponderá con la rasante en el punto medio del lindero frontal.

b.2) Para edificaciones que se sitúen por detrás del retranqueo mínimo establecido en su norma zonal correspondiente o las que lo hagan en parcelas con linderos frontales que den a calles opuestas, la cota de referencia se tomará en la intersección del plano medio de las fachadas y la línea que une la rasante de la acera en los puntos medios de los linderos frontales o del lindero frontal y el posterior. Se entenderá a estos efectos que el plano medio de las fachadas es aquel plano vertical que se levanta por la línea media de la edificación o la bisectriz del ángulo formado por las fachadas enfrentadas.

No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada generada al apoyar los perfiles longitudinales en los frentes de la parcela.

b.3) Análogamente, en parcelas de esquina, la cota de referencia se tomará en el lindero frontal de mayor longitud o sobre la línea que une los puntos medios del lindero frontal y del posterior, en función de los retranqueos de la edificación, y conforme a la regla del apartado anterior.

b.4) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente desniveles con parcelas colindantes edificadas superiores a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que establezca la cota de referencia y la ubicación de la edificación de manera que se palie en la mayor medida posible el efecto negativo de esta situación.

En todo caso, cuando por la configuración topográfica, por la forma y dimensiones de la parcela, por las condiciones de las parcelas colindantes, o por la situación del edificio en la parcela, se justifique convenientemente, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle. Este Estudio de Detalle, o en todo caso un estudio de implantación, podrá ser requerido por los Servicios Técnicos Municipales cuando así lo estimen necesario, por darse alguna de las circunstancias precedentes.

En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos en que las fachadas coincidan con las alineaciones, se referirá la cota de referencia de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad la define la bisectriz o línea que pasa por el punto medio. En este caso, el uso permitido en la planta baja situada en el frente cuya rasante sea la más alta, se podrá extender a la planta inmediatamente posterior, con independencia de su posición respecto a su propio frente, siempre y cuando además se den las siguientes condiciones:

— No se producirá molestia o conflictos de uso con plantas inferiores y éstas acogerán usos que sean el comercial, industrial, almacenes, trasteros y garajes.

— El local constituirá una unidad física, será espacio único en contacto directo con el acceso de la planta principal y no existirán niveles distintos entre las distintas zonas del local.

— Los huecos de luz y ventilación contarán con una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, excluidos los espacios cerrados destinados a almacenes y trasteros. Parte de esta superficie de ventilación e iluminación establecida podrá ser sustituida por medios mecánicos o artificiales previa presentación del correspondiente proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La altura libre en planta baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a trescientos (300) centímetros si su uso es residencial, incrementándose estas limitaciones para cualquier otro uso a doscientos cincuenta (250) y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros respectivamente.

— Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen o referencia, que se situará según lo establecido en el punto anterior. El número máximo de plantas inferiores a la baja será, con carácter general, de cuatro (4), con una profundidad máxima de doce (12) metros desde la cota de nivelación de la planta baja; estas limitaciones para

las plantas inferiores a la baja se podrán superar previo informe de los Servicios Municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja pueden ser:

— Sótano. Se entiende por sótano la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, en situación enteramente subterránea.

— Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la cota de origen o referencia según ha quedado definida, siempre y cuando la cara inferior del forjado de su techo se encuentre como máximo a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de esa cota de referencia. En viales cuya pendiente sea superior al seis por ciento (6%), se permitirá que la cara inferior del forjado de techo del semisótano se sitúe, como máximo, a ciento noventa (190) centímetros por encima de la cota de origen y referencia. Asimismo se permitirá para casos límite con el 6% mencionado.

La parte de la planta inferior a la baja cuya cara inferior del forjado de techo sobresalga más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante (o ciento noventa, en el caso de viales con pendiente superior al 6%), y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada planta baja, computará, no obstante, como una planta más a los efectos del cálculo del número de plantas del edificio, permitiéndose únicamente los usos admitidos para las plantas inferiores a la baja.

La altura libre mínima de las plantas inferiores a la baja será de doscientos veinticinco (225) centímetros. Con carácter general, no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, admitiéndose únicamente el uso de garaje, almacén de servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. También se podrán implantar, en edificios de uso no residencial, y siempre que lo admitan las condiciones reguladas en el Título IV para cada uso, usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, cumpliendo el resto de condiciones derivadas de la actividad específica.

De igual forma, cuando se trate de edificios con frentes a dos viales opuestos con distinta rasante, o en esquina en circunstancias similares, y en los que por definición se pueda dar continuidad a dos plantas con distinta consideración en cuanto a su altura, el uso de las plantas inferiores a la baja podrá ser el de la planta sobre rasante adyacente, con la excepción del uso de vivienda, y siempre que además concurran las siguientes condiciones:

— El local constituirá una unidad física, será espacio único en contacto directo con el acceso de la planta principal y no existirán niveles distintos entre las distintas zonas del local.

— Los usos podrán desarrollarse en una profundidad que será menor o igual a dos y media veces la de la longitud de la fachada a la que el local abra sus huecos para iluminación y ventilación (fondo ≤ 2,5 x longitud fachada), con un máximo genérico de cuarenta (40) metros. La medición se hará desde la línea de edificación y en caso de que existan soportales se medirá a la línea más exterior de éstos.

— Los huecos de luz y ventilación contarán con una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, excluidos los espacios cerrados destinados a almacenes y trasteros. Parte de esta superficie de ventilación e iluminación establecida podrá ser sustituida por medios mecánicos o artificiales previa presentación del correspondiente proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

— La altura libre de la parte del local bajo rasante mantendrá la de la planta sobre rasante adyacente, que será como mínimo de trescientos (300) centímetros o la determinada, en su caso, para el uso implantado en las condiciones particulares de los usos de estas Normas.

En cualquier caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad conforme se establece en el artículo 6.4.3. En lo que se refiere a la superficie no susceptible de ser destinada a los usos indicados, será de aplicación lo dispuesto al comienzo de este apartado, debiéndose cumplir en cualquier caso el resto de normativa que sea de aplicación.

— Entreplanta. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquél y configurándose un espacio único. La altura libre mínima del espacio habitable será de doscientos cuarenta (240) centímetros; cuando la altura libre de la entreplanta sea inferior a esa magnitud, únicamente se admitirán usos de almacén, cuarto de máquinas, instalaciones o aseo de personal, en cuyo caso la altura libre se podrá reducir hasta un mínimo de doscientos diez (210) centímetros.

La separación a fachada del borde del forjado de la entreplanta será como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

— Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se establece en doscientos cincuenta (250) centímetros, con independencia de las condiciones más restrictivas que se puedan derivar de su uso. En el uso de viviendas se admiten piezas abuhardilladas con una altura mínima en sus paramentos verticales de ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que cumplan el resto de condiciones impuestas en este Capítulo.

— Ático. Es la última planta de la edificación, incluida dentro de la altura máxima permitida, cuando se cumple la condición de que la superficie ocupada es menor que la de la planta inmediatamente inferior y que la superficie no ocupada se destina a terraza que no podrá ser objeto de acristalamiento o cierre de ninguna clase.

Su altura libre salvo limitaciones superiores de la norma zonal correspondiente será de tres (3) metros como máximo y su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas del edificio, exteriores y/o a patio, un mínimo de tres (3) metros.

En el caso de la existencia de ático, la regulación de las construcciones por encima de la altura permitida se refiere al forjado de techo del ático, que es el último del edificio, y la envolvente de planos a treinta grados (30º) o cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales

será trazada por el borde de las fachadas retranqueadas, midiéndose la altura máxima de cumbrera desde la cara superior del forjado de techo del ático.

Se permite la ejecución de áticos únicamente en alguna de las dos siguientes circunstancias, o cuando expresamente lo autorice la norma zonal correspondiente:

a) Cuando específicamente se señale en el plano correspondiente de calificación por tratarse de zonas o edificaciones cuyas condiciones se incorporan por proceder de un planeamiento anterior (con el grafismo "n.º plantas+A", lo cual quiere decir que se permite un ático por encima del número de plantas indicado). Sólo en esta circunstancia el ático no se considerará incluido dentro de la altura reguladora.

b) Cuando se proponga ejecutarlos en proyectos de nueva planta que afecten a manzanas o unidades completas, que garanticen la ejecución unitaria y la necesaria uniformidad tipológica. En este caso, el retranqueo que se adopte para la fachada de los áticos será libre, y el mismo para toda la actuación o por frentes completos, de manera que se eviten escalonamientos en las fachadas de los áticos. Análogamente, se autoriza el ático dentro de la altura reguladora, con retranqueo igualmente libre, en fincas donde sea preexistente, así como en sus colindantes, cuando la solución propuesta a través de un estudio de volúmenes, redunde a juicio de los Servicios Técnicos Municipales en la uniformidad tipológica de los frentes de fachada afectados.

Artículo 6.4.8. Cuerpos salientes y vuelos (D).

Se entienden por cuerpos salientes o vuelos todos aquellos cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

— Balcones. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan balconadas. Los cuerpos salientes abiertos serán aquellos que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros a medir desde la cota de suelo terminado.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos de edificabilidad.

— Miradores. Son cuerpos salientes acristalados en más de un noventa por ciento (90%) de la superficie de los planos verticales que lo separan del exterior, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan galerías. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

— Terrazas. Se denominan terrazas a los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros medidos desde

la cota de suelo terminado, y que no sobresalen del plano de fachada. La superficie en planta de las terrazas computará en un cincuenta por ciento (50%) a efectos de edificabilidad.

Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan también terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

— Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos cerrados volados todos los no contemplados en los apartados anteriores. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

La longitud total de todo tipo de cuerpos volados será inferior a dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada. En todo caso, se permite la libre composición y distribución de cuerpos salientes en la fachada, siendo esta proporción un máximo no obligatorio en cada planta, sino para la totalidad del edificio, siempre que se respeten conjuntamente las limitaciones de separación a medianería, cuantía en proporción con la fachada y cómputo de edificabilidades.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro:

Norma Zonal	Balcones y Miradores				Cuerpos cerrados volados			
	A<10	10<A<16	16<A<30	A>30	A<10	10<A<16	16<A<30	A>30
1	*				*			
2	0,40 m	0,60 m	0,60 m	0,60 m	Prohibidos			
3*	0,50 m	0,80 m	1,00 m	1,20 m	0,50 m	0,50 m	0,80 m	0,80 m
4, 5, 6	0,50 m	0,80 m	1,00 m	1,20 m	0,50 m	0,80 m	1,00 m	1,20 m

(*) En la norma zonal 1, en cuanto a los vuelos y salientes se regulará conforme a lo establecido en el PEPRPACC. En la norma zonal 3, se limitan los salientes máximos permitidos para la fachada principal, y su composición es libre en el resto de fachadas, respetando estrictamente los retranqueos mínimos obligatorios.

En calles de sección inferior a seis (6) metros o patios de manzana de anchura inferior a diez (10) metros, no se permiten cuerpos salientes o vuelos.

La proyección de los cuerpos salientes no computará a efectos de ocupación máxima sobre la parcela, aunque sí a efectos de separaciones con los linderos o entre edificaciones.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros. Así pues, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación exterior y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) desde la arista de la fachada en cada lindero, debiendo separarse al menos ochenta (80) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones. Así mismo, en aquellos patios de manzana en el que se puedan realizar cuerpos volados, la separación lateral mínima de cualquiera de ellos al paramento más cercano con el que la fachada sobre la que se disponga forme esquina, será de tres (3) metros medidos sobre la línea de su fachada.

Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros (D).

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los de los vuelos permitidos para balcones, con una limitación genérica de un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros para calles de entre nueve (9) y veinte (20) metros de ancho y un máximo de noventa (90) centímetros para calles de veinte (20) o más metros de anchura. En las calles de anchura inferior o igual a nueve (9) metros, el vuelo de cornisas y aleros no superará un veintavo (1/20) de la sección del viario.

En vivienda unifamiliar aislada o edificaciones retranqueadas respecto a su alineación, los vuelos serán libres, respetando siempre los retranqueos impuestos a la edificación.

Artículo 6.4.10. Soportales y pasajes (D).

Los soportales tendrán una profundidad mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, o la regulada, en su caso, gráficamente y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Los pasajes tendrán una anchura mínima de tres (3) metros, cuando su profundidad sea igual o inferior a diez (≤10) metros, y de cinco (5) metros cuando su profundidad sea superior a diez (>10) metros; o la regulada, en su caso, gráficamente, y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Artículo 6.4.11. Elementos salientes (D).

Los elementos salientes tales como zócalos, pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones reguladoras anteriores, respetando adicionalmente las siguientes limitaciones:

— En términos generales, los elementos salientes se admiten en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho y no sobresalgan más de un treintavo (1/30) de la anchura del vial. El vuelo de estos elementos no rebasará en ningún punto el máximo fijado para los cuerpos salientes correspondiente por el ancho de calle.

— En todo caso, las jambas de portadas y huecos y los zócalos, podrán sobresalir de la alineación hasta cinco (5) centímetros.

— Cuando, por normas sectoriales cuya aplicación resulte concurrente con la de esta Normativa, sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

— Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince (15) centímetros.

Artículo 6.4.12. Portadas y escaparates (D).

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de la fachada más de diez (10) centímetros, pudiéndose tolerar que el saliente alcance hasta un uno por ciento (1%) de la anchura de la calle.

En el caso de que la anchura de la acera fuera inferior a ochenta (80) centímetros, queda prohibida la instalación de portadas y muestrarios en las fachadas recayentes a dicha acera. Las portadas o muestrarios en ningún caso podrán disminuir la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Artículo 6.4.13. Marquesinas (D).

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

— Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

— Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en los locales cuya longitud de fachada domine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúen, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

En el caso de que se autoricen, deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberán presentar aspecto decorativo y armonizarán con el edificio donde se proyecte y el conjunto de la calle.

— La construcción de las marquesinas necesariamente ha de ser proyectada sin soportes verticales.

— Las marquesinas respetarán una altura libre mínima de tres (3) metros desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera y su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos veinte (20) centímetros, recogiendo sus aguas de modo que no viertan ni goteen a la vía pública.

— No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones.

Artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D).

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, y se denomina banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

Deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.

Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

Artículo 6.4.15. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D).

Cuando los toldos estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, y no podrán acercarse a menos de veinte (20) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.

El vuelo de los toldos en los huecos de ventanas y balcones en plantas superiores a la baja será como máximo el correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de la mayor dimensión permitida para los cuerpos volados autorizados en cada caso.

CAPÍTULO 6.5
CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.5.1. Definición y aplicación (E).

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación, salvo en la reconstrucción, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en el Decreto 113/2009, en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y en la Ley 8/1997, de 18 de junio, que éste desarrolla, así como las legislaciones que de ellas deriven o que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.5.2. Pieza (D).

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera pieza habitable, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.

Se considerará pieza exterior toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, o patio que cumpla las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Artículo 6.5.3. Patios (D).

Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total. La función de los patios es dar ventilación e iluminación a las dependencias que se abren a ellos. Para considerar exterior una pieza, el patio al que se abra ésta deberá tener como mínimo una luz recta superior a 2/3 de su altura midiendo esta altura con las condiciones de los patios interiores.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

— Patio de parcela.

a.1) Cerrado. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

a.2) Abierto. Es el que está situado en las fachadas exteriores de la edificación.

— Patio de manzana. Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

— Patio inglés. Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

— Patio mancomunado. Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones prescritas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento, ni mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran de la mancomunidad para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 6.5.4. Anchura de patios (D).

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados (luz recta).

Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados (D).

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación de los paramentos que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. En el caso de que los paramentos que delimiten el patio tengan distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados. No se considerarán a estos efectos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del veinticinco por ciento (25%) de la del perímetro del patio.

Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados (D).

Los patios de parcela cerrados, así como los patios abiertos a fachada se regularán en todos sus parámetros conforme al Decreto 113/2009, o legislación que lo modifique o sustituya.

En ningún caso, las superficies y dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses (D).

Los patios ingleses tendrán un fondo, medido perpendicularmente a la fachada, igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, permitiéndose únicamente para iluminar una primera planta, sótano o semisótano.

Si el patio inglés está rodeado por edificaciones coincidentes con su perímetro en más de un cincuenta por ciento (50%), la altura de referencia se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 6.5.8. Acceso a los patios (D).

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres —que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad— para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o legislación sectorial de aplicación. En manzanas situadas en el casco urbano, en las que, por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones, se deberán adoptar medidas complementarias de seguridad contra incendios, que en todo caso estén admitidas igualmente por el CTE, en aras a lograr unas condiciones de evacuación y, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana (D).

Son las grafiadas en los planos de ordenación de este Plan General. Se podrán constituir nuevos patios de manzana cuando se realicen nuevas edificaciones, con la condición de que al menos tengan como dimensión 2/3 de la altura H de la edificación, con un mínimo de ocho (8) metros.

Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana (D).

Con carácter general no se permite la edificación de los patios de manzana, salvo indicación en contrario por parte de la documentación gráfica de este Plan General. En estos casos, únicamente se permitirá la implantación, en todo caso, del uso garaje-aparcamiento, o bien

del uso existente en los locales de planta baja de que sean prolongación, salvo que se trate del uso de vivienda. De permitirse la edificación en el patio de manzana, ésta se limitará a una altura que será resultado de prolongar la de la planta baja colindante.

Las construcciones auxiliares permitidas serán las indicadas en el artículo 6.8.8 para los espacios libres de parcela, y se someterán a las mismas limitaciones en él establecidas.

Se deberán urbanizar totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas. Tanto en el caso de que no estén edificados, como en el caso de que se edifiquen bajo o sobre rasante, los patios de manzana deberán ajardinarse en un mínimo del 50% y deberán contar con acceso desde espacios comunitarios. Estas dos últimas condiciones (acceso desde espacios comunitarios y ajardinamiento) solo serán exigibles en patios que cuenten con una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro de veinte (20) metros como mínimo.

Artículo 6.5.11. Ventilación (D).

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

a) Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida. Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

En todos los casos estos sistemas se regularán según la normativa del Código Técnico de la Edificación y el Decreto 113/2009.

Con carácter general y salvo disposición en contrario de la regulación particular de los usos, cada una de las piezas habitables con ventilación natural dispondrá de una superficie practicable para ventilación de un tercio (1/3) de la de iluminación. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

Artículo 6.5.12. Iluminación (D).

En todos los casos los sistemas de iluminación se regularán según la normativa del Código Técnico de la Edificación y el Decreto 113/2009, así como por las regulaciones sectoriales que sean de aplicación.

Con carácter general y salvo disposición en contrario de la regulación particular de los usos, y con las salvedades indicadas en el Decreto 113/2009, las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un décimo (1/10) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

Artículo 6.5.13. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (D).

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior, según su uso, y de la regulación y legislación específica del uso correspondiente.

Artículo 6.5.14. Oscurecimiento de piezas habitables (D).

En uso residencial, todas las piezas habitables, salvo cocinas o cuartos de baño y aseos, estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

CAPÍTULO 6.6

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.1. Definición y aplicación (E).

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación; el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad; y en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y en la Ley 8/1997 que éste desarrolla, así como aquellas legislaciones que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento (D).

1. Abastecimiento de agua.

   Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

   Con carácter general para edificios de más de diecisiete (17) metros de altura, o que según datos de la Compañía lo precisen, se dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme al CTE o normativa que lo complete, modifique o sustituya. Cuando estos depósitos se sitúen en la cubierta del edificio, se estudiará y justificará en el proyecto el impacto visual de su ubicación.

   No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la

garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común, que se dispondrán en planta baja, sótano o semisótano.

Para edificios de más de diecisiete (17) metros de altura será necesaria la previsión de un cuarto en planta baja, sótano o semisótano que albergue un grupo hidropresor que garantice el suministro a las plantas superiores en caso de pérdida de presión de la red.

2. Desagües de pluviales.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas. Únicamente se admitirá el vertido libre de las aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas o exentas.

3. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación del Ministerio de Fomento o aquellas normativas que lo completen, modifiquen o sustituyan.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado. En cualquier caso, los vertidos a la red general de saneamiento se realizarán a través de un conducto de diámetro no inferior a doscientos (200) milímetros, cualquiera que sea el uso del edificio. En el caso de la existencia de garajes o aparcamientos colectivos se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Si la cota de la red general de saneamiento hiciera imposible la conexión por gravedad de los colectores procedentes de la edificación, se dispondrá a la misma de un equipo de bombeo.

Las explotaciones productivas e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse, de manera que alcancen una calidad mínima de las aguas vertidas que se establezca por parte del Ayuntamiento.

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, con informe favorable de su impacto por la Dirección General del Medio Natural y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades. Siempre que su necesidad quedara plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiera, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 6.6.3. Evacuación de humos (D).

En todo edificio en cuyos locales se produzcan humos o gases de combustión, éstos deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se ejecutarán de acuerdo a las prescripciones del CTE.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo el CTE del Ministerio de Fomento o aquellas legislaciones sectoriales que lo completen, modifiquen o sustituyan. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectiva y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

La ventilación de garajes se efectuará en todo caso sin molestias a las viviendas.

Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos (D).

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras, conforme a lo especificado al respecto por el CTE, con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, con una previsión mínima de producción de residuos estimada para cuarenta y ocho (48) horas, previo a su retirada, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía (D).

Todos los edificios contarán, de entre las siguientes, con las instalaciones interiores precisas según su uso, cumpliendo las prescripciones que sobre las mismas realice la legislación sectorial de aplicación, municipal o supramunicipal, y de forma específica el CTE, o cualquier otra legislación sectorial de aplicación que lo desarrolle, complemente o modifique.

Las instalaciones ligadas con la energía son:

a) Instalaciones de electricidad.

b) Instalaciones de puesta a tierra.

c) Instalaciones de gas.

d) Instalaciones de combustibles líquidos.

e) Instalaciones de combustibles sólidos.

f) Cuartos de caldera y contadores.

g) Instalaciones de calefacción.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar al menos con instalación eléctrica que posibilite la instalación de un sistema de calefacción, cuando no se prevea otro sistema.

h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.

En edificios de nueva planta que tengan esta instalación, se preverá la ubicación de las instalaciones preferentemente en la cubierta de la edificación, con justificación en proyecto del impacto visual de la misma. Del mismo modo se preverán las canalizaciones necesarias para posibilitar la citada instalación, al menos de aparatos independientes para cada vivienda, debidamente reflejadas en los proyectos constructivos.

Toda instalación de elementos exteriores para sistemas de refrigeración, calefacción o acondicionamiento de aire, no podrá sobresalir del haz exterior del paramento de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que éstos no resulten visibles desde la vía pública. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíben expresamente los acondicionadores o extractores de aire que evacuen a la vía pública a una altura inferior a trescientos (300) centímetros sobre el nivel de la rasante de la acera, salvo casos excepcionales debidamente justificados y autorizados, en cuyo caso se dispondrán de manera que no produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En el estudio detallado que se presente al Ayuntamiento, deberá justificarse plenamente la solución de la instalación en patio o en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias. En todo caso la aprobación de cualquier instalación corresponde a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Código Técnico, así como en las ordenanzas municipales que sean de aplicación, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la producción de ruidos y la salida de grasas, olores y partículas en suspensión.

i) Instalaciones de agua caliente.

En los proyectos de las instalaciones, en todo caso, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético según lo indicado por el Código Técnico.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación (D).

1. Servicios telefónicos.

Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

3. Antenas de TV y radio.

Las viviendas y aquellos locales de uso distinto en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, irán dotados con toma de antena normalizada para FM y TV; las antenas tendrán toma de tierra y un sistema de fijación que garantice su estabilidad, sin que en ningún caso se permita su instalación en fachadas y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa pertinente.

4. Instalación de portero automático.

Para viviendas situadas en altura, será obligatoria la colocación de un intercomunicador entre el portal del edificio y cada una de las viviendas, con apertura automática de la puerta.

Artículo 6.6.7. Aparcamientos (D).

a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:

a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.

a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones particulares de cada uso concreto y en las condiciones de las respectivas Normas Zonales.

a.3) Cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamiento para aquellos edificios de viviendas ubicados en solares pertenecientes a una trama urbana consolidada en los que la actuación suponga una reposición o colmatación del tejido residencial existente, es decir que no provengan de actuaciones urbanizadoras recientes, y en los que la superficie de la parcela sea inferior a 125 metros cuadrados o tengan una fachada inferior a 7,5 metros.

También podrán quedar excluidos de esta condición aquellos solares en los que se demuestre la imposibilidad física de realización del número de plaza exigidas; hecho que deberá quedar perfectamente justificado en la memoria del proyecto mediante razonamientos fundados y al amparo de la imposibilidad de accesos, anchos y rasantes de viarios circundantes, anchos de crujía de la edificación, etc.; esta justificación deberá ser complementada de la necesidad o no de dichas plazas dependiendo de la capacidad de aparcamientos del entorno y del vial donde se ubica la edificación.

a.4) Se entiende por plaza mínima de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.9.3 de esta normativa.

No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso reguladas en el citado artículo 4.9.3.

a.5) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de los viales, medida sobre la prolongación del borde exterior de las aceras, y de cruces con semáforos. Cuando ello no sea posible, justificándolo ante los Servicios Técnicos Municipales, podrá reducirse esta dimensión.

a.6) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc. En todo caso, se podrán trasladar algunos de estos elementos con cargo al promotor cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con informe favorable de éstos, impidan la ejecución de un acceso de garaje.

b) Aparcamientos exteriores:

b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela.

b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera de su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, siempre que sean de propiedad privada afecta al edificio.

c) Aparcamientos interiores:

c.1) Podrán computarse a los efectos del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento aquellos construidos en el edificio o su parcela y afectos al edificio.

c.2) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones, salvo en el caso de uso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas. Así mismo se podrán disponer en los espacios libres de parcela en la medida que lo permita la normativa de aplicación en cada caso.

c.3) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.

d) Carga y descarga:

d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.

d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada, en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.

d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.

e) Aparcamientos municipales:

e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o

derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.

e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.

e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos los terrenos de propiedad privada no edificables.

e.4) Igualmente podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios libres públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.

f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:

f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenadas en este artículo.

f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

CAPÍTULO 6.7
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1. Definición y aplicación (E).

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes. Las condiciones contempladas en el presente Capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las propias Normas, a todas las obras salvo las de consolidación y conservación, y, en general, en la medida máxima que permitan la tipología y funcionamiento del edificio.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura; así como al Código Técnico; al Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones (D).

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.

2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 6.7.3. Puertas de acceso (D).

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o en todo caso nunca inferior a lo indicado en su caso en el Código Técnico, y podrá estar formada por dos hojas, una de las cuales tendrá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros, y con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior (D).

Se estará a lo dispuesto en todo caso por el Código Técnico para los recorridos de evacuación.

Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Artículo 6.7.5. Antepechos y rejas (D).

Los antepechos de ventanas, en habitaciones vivideras de uso residencial (salones y dormitorios), y los de balcones y azoteas, cumplirán lo regulado en el Código Técnico, y en todo caso no tendrán una altura menor de cien (100) centímetros ni mayor de ciento diez (110) centímetros. Esta dimensión se podrá suplementar con elementos desmontables, como rejas celosías u otros materiales ligeros, como brezo o similares, en antepechos de balcones hasta ciento cincuenta (150) centímetros, y en azoteas hasta doscientos (200) centímetros. La separación horizontal máxima entre balaústres será de doce (12) centímetros, prohibiéndose cualquier sistema de barandilla que permita trepar.

Los huecos o ventanas de viviendas cuyo borde inferior esté situado a una altura sobre la rasante de la acera menor o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros, se protegerán con cualquier medio que garantice su seguridad contra el robo.

Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras (D).

Las escaleras cumplirán la normativa que en materia de dimensiones, ventilación, evacuación y prevención de incendios se contiene en el CTE y demás legislación vigente sobre la materia, así como en el Decreto 113/2009 y cualquier Norma que lo complete o sustituya.

Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores (D).

a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica para la construcción e instalación de dichos aparatos.

b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los organismos competentes.

d) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

e) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez con cincuenta (10,50) metros por el interior del edificio o de más de tres (3) plantas de altura, o bien que cuente con más de seis viviendas en altura por cada escalera; se instalarán a razón de un ascensor por cada veinticinco (25) viviendas o fracción.

f) Los ascensores funcionarán en las viviendas de forma permanente.

g) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y por el Reglamento que la desarrolla, así como por la demás normativa sectorial de aplicación.

Artículo 6.7.8. Protección contra incendios (D).

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que para la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que lo sustituya, así como la normativa sectorial de rango autonómico o local igualmente vigente.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan

las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Así mismo, con idénticos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en la LSOTEX.

Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo (D).

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación el CTE.

CAPÍTULO 6.8
CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.8.1. Definición y aplicación (E).

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Las condiciones estéticas se complementan con las que figuran en las normas zonales, así como en las condiciones particulares del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificados (D).

Los solares no edificados, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, como máximo de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis (6) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación o, en todo caso, de tres (3) meses desde el requerimiento por parte del Ayuntamiento.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas (D).

Salvo normativa más concreta de la norma zonal, las fincas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos.

Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales (D).

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento adecuado que será al menos el de fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en un color acorde con el de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior, siempre supeditado a la conformidad de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la cédula de habitabilidad, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones expuestas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 6.8.5. Materiales, textura y colores (D).

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornato de la ciudad.

Artículo 6.8.6. Composición de las fachadas (D).

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (proporción hueco-macizo, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos, recercados, etc.), como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominante en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieran resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos con los de las fachadas de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso y se conjugarán con las del edificio en que se ubican.

En el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres, se prohíbe la colocación de cables, antenas, tuberías y cualquier otro elemento o instalación distorsionante en la fachada.

Artículo 6.8.7. Tratamiento de medianerías (D).

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieran resultar vistas con carácter permanente o durante un periodo de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.

Artículo 6.8.8. Tratamiento y edificación de espacios libres (D).

Salvo determinación en contrario de las condiciones particulares del uso a que se destinen, de la norma zonal o planeamiento correspondientes, las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no sean ocupadas por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto la definición del tratamiento de tales espacios. La solución que se dé a los espacios libres garantizará la plantación y mantenimiento de las especies vegetales, a cuyos efectos, caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa vegetal será de sesenta (60) centímetros, incluyendo este espesor dentro de los ciento cincuenta (150) centímetros señalados para plantas bajo rasante.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Las únicas instalaciones que se permiten en los espacios libres son las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, y su existencia será convenientemente justificada por asociarse al uso que soporte el espacio libre, respetando en todo caso los retranqueos y separación a linderos impuestos a la parcela.

Artículo 6.8.9. Fachadas de locales (D).

El tratamiento de los elementos fundamentales de la composición de las fachadas de los locales, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc., deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio. El tratamiento de las fachadas, en cuanto al resto de los elementos que la integran, como cerramientos, acristalamientos, toldos y similares, deberá responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

Artículo 6.8.10. Faroles (D).

Se permite colocar en las fachadas faroles con un saliente máximo igual al autorizado para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la rasante de la calle.

Artículo 6.8.11. Anuncios y rótulos (D).

Se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales concretas sobre el aspecto de la cartelería a instalar sobre las edificaciones y en general en el medio urbano. En cualquier caso, no se podrán rebasar los vuelos máximos admitidos para estas instalaciones, y los anuncios y rótulos serán tales que no producirán molestias por su tamaño o ubicación. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, esto no se cumpliera, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada del elemento y, en todo caso, su sustitución por otro que cumpla estas prescripciones.

Concretamente, para el caso de carteles de obra, se estará a lo dispuesto por la Resolución de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2000, o normativa que la modifique o sustituya.

Artículo 6.8.12. Alteraciones de las fachadas en los edificios construidos (D).

Cualquier obra de alteración, incluso parcial, de la fachada de un edificio requerirá de un estudio de la totalidad de la misma, no admitiéndose soluciones que desvirtúen su carácter unitario. En general, no se admitirán el cerramiento de huecos de fachada a no ser que la solución se extienda de manera homogénea al total de la fachada, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros referentes a edificabilidad.

Artículo 6.8.13. Servidumbres urbanas. Condiciones de las instalaciones y antenas (D).

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Por su amplitud, las condiciones para instalaciones y antenas se recogen en el Título VII, Capítulo 7.5, Protección del Medio Urbano.

Artículo 6.8.14. Mobiliario urbano (D).

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá con las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento podrá establecer el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos de mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualesquiera otra circunstancia que a juicio de los Servicios Municipales competentes presente el elemento y se considere suficiente por su interés y singularidad.

Artículo 6.8.15. Conservación de la vegetación (D).

Tanto el arbolado de las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aun cuando no estuvieran calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de las obras de urbanización se necesitase eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

En los espacios libres privados lindantes con el exterior, en los patios de manzana y en las márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinamiento o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 6.8.16. Tendidos aéreos (D).

Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad y telefonía que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las compañías, o cuando se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, y, cuando una u otra situación se acepten por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales competentes, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos, que permanecerán en tanto no varíen las razones que permitieron su instalación.

Los planes y proyectos que desarrollen ordenaciones o edificaciones en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de los tendidos aéreos en subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos y el reparto de las cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

Artículo 6.8.17. Emisión de ruidos (D).

Serán de aplicación la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones aprobada por el Ayuntamiento de esta ciudad.

Artículo 6.8.18. Tratamiento de los suelos públicos (D).

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los proyectos técnicos correspondientes, y en aplicación de las ordenanzas y normas técnicas en vigor o que se pudieran dictar en lo sucesivo.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc.) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos. En áreas protegidas o de interés, se tenderá a mantener e incluso a restituir los primitivos materiales de las pavimentaciones, cuando éstas sean de carácter pétreo natural, y sólo podrán ser sustituidos por razones de deterioro por otros análogos, pero en ningún caso de hormigón o piedra artificial.

TÍTULO VII

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 7.1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Objeto (E).

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Cáceres, ya sea por sus valores naturales, medioambientales, arqueológicos, históricos, culturales o arquitectónicos.

También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

Para el caso específico de bienes arquitectónicos ubicados en suelo no urbanizable, se asume en su integridad el Catálogo de Edificaciones Singulares, Espacios Naturales y Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cáceres, Tomos I y II. Los elementos arqueológicos incluidos en este Catálogo deben entenderse corregidos en su ubicación y/o delimitación por la información incluida en la Revisión.

Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección (E).

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:

   — Enclaves arqueológicos.

   — Edificación y elementos singulares.

   — Parques y jardines.

   — Medioambiente urbano.

2. Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.

4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:

   a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.

   b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

   c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio.

   d) Los planes especiales que, en desarrollo de las previsiones contenidas o no en el Plan General, pueda formular en cualquier momento el Ayuntamiento, según lo estipulado en el artículo 72 de la LSOTEX, para incluir o remitir a Catálogos de Bienes Protegidos, que formalizarán las políticas urbanísticas de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante. Contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, no siendo instrumentos de ordenación integral del territorio.

CAPÍTULO 7.2

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 7.2.1. Servidumbre arqueológica (E).

Se denomina servidumbre arqueológica a la necesidad de contemplar unas medidas de precaución y respeto ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos en determinadas localizaciones del término municipal de Cáceres.

Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Cáceres se regirán por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 7.2.2. Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica (E).

La aplicación de la servidumbre arqueológica afecta a cada uno de los elementos que se enumeran a continuación. El ámbito de aplicación de la servidumbre se extiende a las áreas definidas gráficamente en los planos n.º 2 "Clasificación del suelo. Categorías, (...) no urbanizable". E: 1/50.000-25.000 y n.º 3 de "Estructura general y orgánica del territorio", E: 1/10.000, por tratarse de yacimientos o ámbitos ya definidos, o bien a un área circundante de la localización puntual delimitada por una circunferencia de doscientos (200) metros de radio, si se trata de elementos puntuales, o bien cien (100) metros a cada lado en el curso de caminos históricos.

Artículo 7.2.3. Listados de elementos con servidumbre arqueológica (D).

En los listados que figuran a continuación, se relacionan los elementos conocidos que se someten a servidumbre arqueológica. Los listados son tres:

— Listado 1. Elementos localizados en Suelo No Urbanizable:

Contiene los elementos inventariados según diversas fuentes, cuya localización geográfica es conocida. Este inventario se ha confeccionado con la información procedente de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1998, apoyadas en el Estudio Arqueológico del Término Municipal que se realizó en paralelo a dicho plan y del listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

El carácter del listado es identificativo-informativo, de manera que para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes, tanto del Ayuntamiento como de la Consejería. En cuanto a los datos contenidos en el listado son los siguientes:

— Número: identifica cada entrada con un número de orden que permite relacionarlo con el plano correspondiente, donde se grafían el yacimiento y su entorno con esa numeración.

— Denominación: señala el nombre con el que se conoce el bien arqueológico.

— Localización: indica, en coordenadas U.T.M., la localización del bien cuando ésta es conocida o se dispone del dato. Las coordenadas reflejadas pueden corresponder a un

punto genérico que identifica al bien arqueológico, cuando éste no está delimitado, o bien ser uno de los que forman parte del polígono-recinto delimitado.

• Delimitado/ Entorno/ Ámbito: este dato se conecta con el anterior, y define, en el caso de estar localizado geográficamente el bien, si cuenta con una delimitación poligonal precisa del recinto (Delimitado), o bien simplemente se le aplica el entorno de protección recogido en la Ley por ser yacimientos identificados puntualmente (Entorno). Alternativamente, puede contar con una delimitación poligonal o circular no georreferenciada en la fuente de la que procede (yacimientos recintados procedentes de las NN.UU. del Plan General de 1998) y que se ha reproducido de la información gráfica del Plan General vigente, en cuyo caso figura como Ámbito poligonal o Ámbito circular, respectivamente.

En función del caso que se trate, así se refleja en el plano correspondiente, bien con el polígono pertinente y el homotético a doscientos (200) metros, bien con el círculo de radio doscientos (200) metros con centro en el yacimiento.

— Fuente: por último, este dato recoge la procedencia de la información. Como ya se ha mencionado, puede proceder de las Normas Urbanísticas de 1998 ("NN.UU."), que a su vez se toma del Inventario que Arqueoestudio hizo para el Plan General de 1998, o bien del listado de la Junta de Extremadura ("Junta"). Cuando la información se recoge en ambas fuentes, se cita en primer lugar aquélla que ha prevalecido a efectos de localización.

— Listado 2. Elementos en Núcleo Urbano y Entorno:

Contiene los elementos inventariados según diversas fuentes incluidos dentro del núcleo urbano de Cáceres (aproximadamente coincidente con el Suelo Urbano) o en el entorno próximo del mismo. Este inventario, se ha confeccionado con la información procedente de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1998, del Inventario Arqueológico del Término Municipal y del listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

El carácter del listado es identificativo-informativo, de manera que para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes, tanto del Ayuntamiento como de la Consejería. En cuanto a los datos contenidos en este tercer listado son los mismos contenidos en el primero, antes pormenorizados, excepto la columna "Delimitado/Entorno/Ámbito" que se omite.

— Listado 3. Elementos no localizados:

Contiene los elementos inventariados según diversas fuentes, cuya localización geográfica no es conocida o no es especificada por dichas fuentes. Este inventario, se ha confeccionado con la información procedente de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1998, del Inventario Arqueológico del Término Municipal que se realizó para dicho plan y del listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, aunque la gran mayoría de elementos proceden de esta última fuente.

El carácter del listado es meramente ilustrativo, y para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes, tanto del Ayuntamiento como de la Consejería. En cuanto a los datos reflejados en el listado son únicamente el de un número de orden y la denominación del yacimiento o bien.

LISTADO 1

SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE. ELEMENTOS LOCALIZADOS

Nº	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	DELIMITADO/ ENTORNO/ ÁMBITO	FUENTE
	Vía de la Plata	---	---	NN.UU.
1.	La Aldihuela	724.412,10-4.366.020,70	Delimitado	NN.UU.
2.	Cuarto Roble	724.333,84-4.369.036,92	Delimitado	Junta/NN.UU.
3.	Cáceres el Viejo	728.076,32-4.375.259,40	Delimitado	Junta/NN.UU.
4.	Tagarrera	739.270,44-4.378.196,67	Entorno	Junta/NN.UU.
5.	Capellanías	39°32´20´´N/6°14´40´´W	Entorno	Junta/NNUU
6.	Pie de Zarza	39°34´28´´N/6°16´30´´W	Entorno	Junta/NNUU
7.	Conjunto de tumbas	---	Ámbito circular	NN.UU.
8.	Santa Leocadia	39°22´40´´N/6°07´43´´W	Entorno	Junta
9.	Dolmen de la Hijadilla III	---	Ámbito poligonal	NN.UU./Junta
10.	Dolmen de la Hijadilla II	716.260,50-4.363.300,30	Entorno	NN.UU./Junta
11.	Dolmen de la Hijadilla I	716.429,80-4.362.755,80	Entorno	NN.UU./Junta
12.	Encinilla	734.397,12-4.378.439,10	Entorno	Junta/NN.UU.
13.	Herruza/Marión	a.Herruza: 39°32´20´´N/6°12´38´´W b.Marión: 39°31´30´´N/6°12´10´´W	Entorno	Junta/NN.UU.
14.	Pie de Moro	39°30´20´´N/6°08´50´´W	Entorno	Junta/NN.UU.
15.	Pedraza	746.409,16-4.373.235,08	Entorno	Junta/NN.UU.
16.	Don Vidal	---	Ámbito circular	NN.UU./Junta
17.	Moheda de Quiñones I	705.841,45-4.349.897,13	Entorno	Junta/NN.UU.
18.	Moheda de Quiñones II	705.170,41-4.349.879,46	Entorno	Junta/NN.UU.
19.	El Pradillo	39°27´05´´N/6°10´57´´W	Entorno	Junta/NN.UU.
20.	Dolmen de Dos Piedras	713.022,70-4.371.956,50	Entorno	NN.UU.
21.	La Pulgosa	743.343,79-4.371.430,72	Entorno	Junta/NN.UU.
22.	Prado de la Pared	713.899,80-4.367.533,80	Delimitado	NN.UU.
23.	Los Arrogatos	743.507,03-4.372.711,18	Entorno	Junta/NN.UU.
24.	Santa Moheda	706.078,89-4.349.805,95	Entorno	Junta/NN.UU.
25.	Granja de Matamoros	728.649,94-4.368.500,83	Entorno	Junta
26.	Valdelacasa	39°17´00´´N/6°35´55´´W	Entorno	Junta
27.	La Lagartera	731.916,30-4.365.915,40	Delimitado	NN.UU.
28.	Torrejón de Abajo	740.257,20-4.368.055,80	Delimitado	NN.UU./Junta
29.	Torrejón de Arriba	740.689,10-4.367.191,70	Delimitado	NN.UU./Junta
30.	Los Arenales	---	Ámbito circular	NN.UU.
31.	Cancho del Pito	714.927,90-4.353.410,70	Delimitado	Junta/NN.UU.
32.	El Desahijo	39°19´12´´N/6°21´40´´W	Entorno	Junta
33.	La Mogollona	39°23´10´´N/6°26´50´´W	Entorno	Junta/NNUU
34.	Morrón del Peral	697.520,60-4.348.694,94	Entorno	Junta/NN.UU.
35.	El Millar	---	Ámbito circular	NN.UU.
36.	Gaitán	707.411,90-4.347.655,46	Entorno	Junta/NN.UU.
37.	Ermita de San Benito	---	Ámbito circular	NN.UU.
38.	Las Torres	39°23´12´´N/6°31´00´´W	Entorno	Junta
39.	La Dehesilla	712.148,10-4.367.755,40	Delimitado	NN.UU.
40.	El Aguijón	710.265,70-4.363.059,50	Delimitado	NN.UU./Junta
41.	Castillejo de Guadiloba	728.580,14-4.381.670,39	Delimitado	Junta/NN.UU.
42.	Gil Téllez I	730.335,33-4.381.135,83	Delimitado	Junta/NN.UU.
43.	El Junquillo	723.313,05-4.371.469,14	Delimitado	Junta/NN.UU.
44.	El Atalayón	738.596,60-4.375.181,70	Delimitado	NN.UU./Junta
45.	Casquera	742.349,90-4.378.526,50	Delimitado	NN.UU./Junta
46.	Valhondillo	745.328,90-4.371.634,10	Delimitado	NN.UU./Junta
47.	Las Hinojosas I	745.087,00-4.372.034,30	Delimitado	NN.UU./Junta
48.	Las Hinojosas II	744.397,60-4.371.951,50	Delimitado	NN.UU./Junta
49.	Palacio de los Puentes	733.125,04-4.385.037,13	Delimitado	Junta/NN.UU.
50.	Herquijuelas	728.958,44-4.357.354,67	Delimitado	Junta/NN.UU.
51.	Las Seguras de Abajo	39°22´46´´N/6°27´11´´W	Entorno	Junta/NN.UU
52.	Virgen de Almonte	723.490,84-4.385.748,47	Entorno	NN.UU./Junta
53.	Santo Toribio	723.138,21-4.376.249,92-	Delimitado	Junta/NN.UU.
54.	Cerro del Consistorio	728.165,98-4.377.092,28	Delimitado	Junta/NN.UU.
55.	Dehesa de la Dehesilla	733.168,50-4.348.126,90	Delimitado	NN.UU./Junta
56.	Santiago de Bencáliz	732.941,75-4.349.187,45	Delimitado	Junta/NN.UU.
57.	Dehesa del Garabato	729.186,60-4.353.549,70	Delimitado	NN.UU./Junta
58.	Dolmen del Garabato	730.121,50-4.354.295,40	Entorno	NN.UU./Junta
59.	Palazuelo	745.519,30-4.363.562,50	Delimitado	NN.UU./Junta
60.	Corrales Menudos	733.460,03-4.358.026,64	Delimitado	Junta/NN.UU.
61.	Las Trescientas	737.695,90-4.366.262,40	Delimitado	NN.UU.

Nº	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	DELIMITADO/ ENTORNO/ ÁMBITO	FUENTE
62.	Castillo del Puerto	733.525,50-4.365.962,80	Delimitado	NN.UU./Junta
63.	La Enjarada (Prehistoria. Grabados rupestres)	a. 723.738-4.366.281 b. 723.726-4.366.266	Entorno	Junta
64.	Domen de la Redondilla	715.148,40-4.361.913,60	Entorno	NN.UU.
65.	Tumbas de Las Seguras	720.311,90-4.361.850,90	Entorno	NN.UU./Junta
66.	Las Breñas	719.841,20-4.366.177,20	Delimitado	NN.UU./Junta
67.	Sansueña	698.996,80-4.370.671,40	Delimitado	NN.UU./Junta
68.	Dolmen Palomas	697.520,60-4.348.694,80	Entorno	NN.UU.
69.	Dolmen Palomares I	704.314,80-4.356.036,80	Entorno	NN.UU./Junta
70.	Dolmen Palomares II	704.302,90-4.356.485,50	Entorno	NN.UU./Junta
71.	Palomares	702.969,80-4.356.375,40	Delimitado	NN.UU./Junta
72.	Barrantes I	702.525,30-4.345.109,50	Delimitado	NN.UU./Junta
73.	Barrantes II	702.626,90-4.346.328,30	Delimitado	NN.UU./Junta
74.	El Trasquilón	724.981,83-4.363.301,37	Delimitado	Junta/NN.UU.
75.	Ruinas del Castillo	719.444,70-4.341.005,60	Delimitado	NN.UU.
76.	Villa El Herradero	719.363,30-4.341.866,90	Delimitado	NN.UU.
77.	Estena	718.209,80-4.342.658,80	Delimitado	NN.UU./Junta
78.	El Castillo	718.700,40-4.342.079,90	Delimitado	NN.UU.
79.	Pie de Villa	734.871,05-4.383.158,34	Delimitado	Junta/NN.UU.
80.	El Gatillo	742.057,00-4.376.118,10	Delimitado	NN.UU./Junta
81.	Cerro Villarejo	750.330,20-4.365.180,30	Delimitado	NN.UU./Junta
82.	Los Palacios 2	749.860,10-4.361.460,20	Delimitado	NN.UU.
83.	Los Palacios 1	750.939,20-4.362.119,10	Delimitado	NN.UU.
84.	Minas de San Expédito	726.071,30-4.364.131,00	Delimitado	NN.UU./Junta
85.	La Carretona	722.653,70-4.364.811,20	Delimitado	NN.UU./Junta
86.	Casa de Gómez Pérez	725.182,30-4.360.385,10	Delimitado	NN.UU.
87.	Mayoralguillo de Vargas	720.801,09-4.361.970,71	Delimitado	NN.UU./Junta
88.	Mina de Valdeflores	729.559,30-4.371.396,50	Entorno	NN.UU.
89.	Las Castillejos	722.148,38-4.362.595.42	Delimitado	NN.UU./Junta
90.	Santa Olalla	724.941,25-4.366.361,87	Entorno	Junta
91.	La Alberca	732.416,41-4.366.012,82	Entorno	Junta
92.	Arguijuelas de Arriba	729.709,09-4.359.167,27	Entorno	Junta
93.	El Arropez	730.212,00-4.365.268,18	Entorno	Junta
94.	Atalaya de Majo	740.651,13-4.376.078,90	Entorno	Junta
95.	Casujón (Medieval, torre)	742.347,10-4.376.223,58	Entorno	Junta
96.	Camino Blanquillo entre La Casita	741.611,87-4.374.411,21	Entorno	Junta
97.	El Campillo	736.404,50-4.378.108,54	Entorno	Junta
98.	Campo Macías	695.550,20-4.352.902,76	Entorno	Junta
99.	Cancho del Búho	737.693,54-4.384.382,80	Entorno	Junta
100.	Zamarrilla	39°22´25´´N/6°17´10´´W	Entorno	Junta
101.	Cañada Real del Puerto del Pico y Miravete	736.700-4.371.050	Entorno	Junta
102.	Casa del Aire	716.437,29-4.361.292,55	Entorno	Junta
103.	Casa de Guzmán	712.740,64-4.349.500,12	Entorno	Junta
104.	Las Castellanos	718.531,30-4.342.095,78	Entorno	Junta
105.	Castillo de Blas	730.836,27-4.354.851,27	Entorno	Junta
106.	Las Cerveras I	730.096,63-4.357.609,90	Entorno	Junta
107.	Las Cerveras II	730.257,65-4.357.719,41	Entorno	Junta
108.	El Cerro de los Romanos	724.193,54-4.367.964,96	Entorno	Junta
109.	Escobero de Abajo	735.576-4.371.525	Entorno	Junta
110.	Cordel del Casar	735.900,00-4.371.700,00	Entorno	Junta
111.	El Cuartillo	729.200,00-4.374.800,00	Entorno	Junta
112.	La Dehesita	732.691,78-4.347.851,02	Entorno	Junta
113.	Don Vidal de Arriba	744.869,43-4.367.645,07	Entorno	Junta
114.	Ermita de la Ventana del Prado	721.063,70-4.362.842,23	Entorno	Junta
115.	Las Gomanas	748.740,48-4.362.444,14	Entorno	Junta
116.	Gómez Nuño	736.154,38-4.378.471,27	Entorno	Junta
117.	La Patilla	39°22´35´´N/6°21´43´´W	Entorno	Junta
118.	Higuera de San Miguel	713.001,90-4.371.592,70	Entorno	Junta
119.	El Hocino	740.082,03-4.382.851,70	Entorno	Junta
120.	El Madrilejo	740.804,55-4.364.972,11	Entorno	Junta
121.	La Moraleda	730.039,92-4.376.798.11	Entorno	Junta
122.	Morrón de Hatoqueo	711.131,27-4.358.246,17	Entorno	Junta
123.	Palacio de Pedro	730.749,98-4.380.999,49	Entorno	Junta
124.	La Pedorosma de Guadiloba	731.959,21-4.374.887,63	Entorno	Junta

Nº	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	DELIMITADO/ ENTORNO/ ÁMBITO	FUENTE
125.	Las Corchuelas	39°31´53´´N/6°20´10´´W	Entorno	Junta
126.	La Puente	731.024,79-4.374.939,18	Entorno	Junta
127.	Puente Mocha	744.371,54-4.380.943,98	Entorno	Junta
128.	Torre de la Higuera	710.767,94-4.369.792,07	Entorno	Junta
129.	Torrecilla	731.177,64-4.360.976,16	Entorno	Junta
130.	Torrecillo Castillo	732.252,51-4.361.347,31	Entorno	Junta
131.	Cerca del Hortigón	713.157,73-4.371.693,43	Entorno	Junta
132	Santa Lucía	724.789,68-4.367.616,84	Entorno	Junta
133	Cardosa de Mayoralgo	a. Cardosa de Mayoralgo: 39°14´10´´N/6°20´42´´W b. Corraladas de Santa María: 39°14´30´´N/6°20´30´´W	Entorno	Junta
134	Miliario XXVIII	732.368,39-4.348.692,88	Entorno	Junta
135	Dehesa de los Riscos	39°20´08´´N/6°22´35´´W	Entorno	Junta
136	Miliario XXXII	730.107,00-4.354.367,82	Entorno	Junta
137	Las Seguras de Arriba	39°22´00´´N/6°28´40´´W	Entorno	Junta
138	El Sauzal-Casas Altas	39°17´20´´N/6°27´10´´W	Entorno	Junta
139	Braceros de Arriba	39°30´00´´N/6°07´20´´W	Entorno	Junta
140	Cabañas de los liberales	39°17´18´´N/6°43´42´´W	Entorno	Junta
141	Cerro del Galindo	39°23´10´´N/6°25´10´´W	Entorno	Junta
142	Casas Altas de la Ventosa	39°17´40´´N/6°24´02´´W	Entorno	Junta
143	Cueva de Estenilla	39°14´08´´N/6°27´57´´W	Entorno	Junta

LISTADO 2

NÚCLEO URBANO Y ENTORNO

	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	FUENTE
1	Cueva de Maltravieso	726.455,43-4.370.928,75	Junta/NN.UU.
2	Cueva del Conejar	726.926,17-4.370.818,71	Junta
3	Huerta del Conde	---	NN.UU./Junta
4	Plaza de las Piñuelas	Pza. de las Piñuelas	NN.UU.
5	Puente Concejo	Puente Concejo	NN.UU.
6	Adarves y Torres del Nordeste	Adarve del Cristo	NN.UU.
7	Ermita de San Marcos	Proximidades Puente Concejo	NN.UU.
8	Plaza del Socorro	Pza. del Socorro	NN.UU.
9	Casas autoconstruidas	726.779,05-4.373.994,49	Junta
10	Puerta entre Torres de la Yerba y del Horno	Adarves de Sta. Ana y de la Estrella	NN.UU.
11	Muralla en Palacio de Moctezuma	Adarve Obispo Álvarez Castro	NN.UU.
12	Puerta de Mérida	C/ Puerta de Mérida	NN.UU.
13	Santo Domingo	Proximidades Iglesia de Santo Domingo	NN.UU.
14	Pza. de Santa Clara	Pza. de Santa Clara	NN.UU.
15	Plazuela de Canterías	Pza. de Canterías	NN.UU.
16	Escuela Normal de Cáceres	---	NN.UU.
17	Calle Margallo nº 12	C/ Margallo nº 12	NN.UU.
18	Calle Moret	C/ Moret	NN.UU.
19	Calle Obras Pías de Roco	C/ Obras Pías de Roco	NN.UU.
20	Seminario Diocesano	Avda. de la Universidad	NN.UU.
21	Traseras de la Ciudad Deportiva Sindical	---	NN.UU.
22	Antigua Facultad de Filosofía y Letras	Edificio Valhondo	Junta
23	San Francisco	Ronda de S. Francisco	NN.UU.
24	Mejostilla	727.313,91-4.375.717,64	Junta

	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	FUENTE
25	El Encinar	---	NN.UU.
26	Adarves y Torres lienzo occidental de la muralla	Adarves Padre Rosalio-Sta. Ana-de la Estrella	NN.UU.
27	Calle Caleros, 54	C/ Caleros nº 54	Junta
28	Iglesia de Santiago el Mayor	Pza. de Santiago	Junta
29	Murallas de Cáceres	---	Junta
30	Palacio del Mayoralgo	Pza. de Santa María	Junta
31	Cueva de Santa Ana	I (Cueva del Oso): 39°25´38´´N/6°22´W II : 39°25´30´´N/6°21´50´´W	Junta
32	Fuente de Aguas Vivas	725.426,10-4.373.154,59	Junta
33	Aguas Vivas I (Fábrica de hielo)	725.442,30-4.373.458,30	Junta
34	Aguas Vivas 2 (Presa)	725.442,30-4.373.458,30	Junta
35	Aguas Vivas 3 (Aliviadero)	725.437,90-4.373.724,30	Junta
36	Aguas Vivas 4 (Puente)	725.432,20-4.373.753,30	Junta
37	Puente de la Calzada	725.405,60-4.374.387,80	Junta
38	Aldea Moret	724.490,00-4.369.680,00	Junta
39	Lavadero de Beltrán	725.280,00-4.374.195,00	Junta
40	La Burera	725.426,10-4.373.546,00	Junta
41	Campofrío	725.898,50-4.374.750,70	Junta
42	Casa de Hinche	724.888,10-4.373.164,80	Junta
43	Puente de Hinche	724.902,60-4.373.140,40	Junta
44	Fuente de Hinche	724.935,30-4.373.144,40	Junta
45	Lavadero de Hinche	724.931,80-4.373.119,80	Junta
46	Puente de la Nueva Doncella	725.297,60-4.373.933,00	Junta
47	Fuente de la Nueva Doncella	725.292,00-4.373.938,70	Junta
48	Ribera de Cáceres 1	727.391,00-4.374.164,20	Junta
49	Ribera de Cáceres 2	727.428,00-4.374.194,70	Junta
50	Ribera de Cáceres 3	727.455,60-4.374.090,20	Junta
51	Ribera de Cáceres 4	727.490,50-4.374.081,00	Junta
52	Fuente de Santa Bárbara	724.236,60-4.373.315,50	Junta
53	Santa Bárbara I	724.272,90-4.373.289,20	Junta
54	Santa Bárbara II	724.233,30-4.373.248,00	Junta
55	Sin denominación 2	724.456,80-4.373.279,00	Junta
56	Sin denominación 3	724.490,40-4.373.316,50	Junta
57	Sin denominación 4, 6 y 7	724.555,30-4.373.311,40	Junta
58	Sin denominación 5	724.753,40-4.373.191,80	Junta
59	Yacimiento 3 (acequia)	726.519-4.372.890	Junta
60	Yacimiento 4. Muro, calle	726.515-4.372.890	Junta
61	Yacimiento 5 (alberca)	726.511-4.372.956	Junta
62	Yacimiento 6 (acequia)	726.511-4.372.956	Junta
63	Puente de Tenerías (yacimiento 7)	726.544-4.372.988	Junta
64	Yacimiento 8 (balneario)	726.563-4.373.047	Junta
65	Yacimiento 10 (acequia)	726.563-4.373.047	Junta
66	Molino de Ribera de Curtidores(yacimiento 9)	726.550-4.373.038	Junta
67	Yacimiento 11 (molino)	726.634-4.373.287	Junta
68	Puente Vadillo (yacimiento 12)	726.625-4.373.374	Junta
69	Pilares de Puente Vadillo (yacimiento 13)	726.678-4.373.402	Junta
70	Casa de los Carvajales (yacimiento 14)	726.603-4.373.397	Junta
71	Acequia y molino de la Torrecilla (yacim. 15)	726.942-4.373.606	Junta

	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	FUENTE
72	Alberca y acequia (yacimiento 16)	726.511-4.372.956	Junta
73	Acequia (yacimiento 17)	727.006-4.373.633	Junta
74	Yacimiento 18	727.104-4.373.703	Junta
75	Pozo (yacimiento 19)	727.094-4.373.738	Junta
76	Yacimiento 20	727.141-4.373.759	Junta
77	Molino del Puente Nuevo (yacimiento 21)	727.228-4.373.751	Junta
78	Puente Nuevo (yacimiento 22)	727.006-4.373.633	Junta
79	Acceso a finca (yacimiento 23)	726.548-4.372.276	Junta
80	Fuente Rocha o de los Curtidores (yac.24)	726.616-4.372.943	Junta
81	Colegio Público Extremadura	726.729,84-4.374.032,69	Junta
82	Ermita del Espíritu Santo	726.487,70-4.371.468,34	Junta

LISTADO 3

ELEMENTOS SIN LOCALIZACIÓN PRECISA

Nº	DENOMINACIÓN	FUENTE
196	El Becerro	Junta
204	Palomares III	Junta
205	Pozo de Santa María	39º 14' 16'' N / 6º 10' 00'' W (fuera del término)
206	El Santo	Junta
211	Torres del Guijo	Junta
212	Puerto de la Mezquita 1	Junta

Artículo 7.2.4. Medidas de protección arqueológica (E).

Los elementos incluidos en el artículo anterior, además de las zonas en las que expresamente se establezca en estas normas urbanísticas, serán objeto de protección arqueológica, siéndoles de aplicación las siguientes medidas:

1. Para los puntos señalados en la normativa como "Reserva Arqueológica" (SUNP-RA), insertos en Suelo Urbanizable, y en Suelo No Urbanizable, no se permitirá ningún tipo de intervención bajo rasante natural. En cuanto a su entorno de protección, cualquier obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial.

Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirma la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

2. Para los elementos arqueológicos existentes en Suelo Urbano, denominados "Zona Arqueológica". las actuaciones de urbanización, demolición, obra nueva o movimientos de tierra que impliquen remociones del terreno bajo rasante natural, ya sean actuaciones públicas o privadas, deberán someterse con carácter previo al inicio de los trabajos a una evaluación arqueológica que incluirá prospecciones superficiales y sondeos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial.

   Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirma la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

3. Independientemente de los puntos denominados SUNP-RA y Zona Arqueológica, se delimitan dentro del casco urbano una serie de zonas especiales denominadas "Áreas de vigilancia Arqueológica" en las cuales serán preceptiva, previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, una prospección arqueológica con sondeos mecánicos a cargo del promotor, a fin de evaluar la presencia o ausencia de restos arqueológicos. Si durante estos trabajos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los retos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

   Estas Zonas de Vigilancia Arqueológica, indicadas con una trama en los planos n.º 5, "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones", serán las siguientes:

— Ribera del Marco I. Abarca toda la zona de huertas en torno al cauce, situadas en el extremo Norte del casco urbano. En esta zona se requiere un estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial, a fin de documentar y proteger todos los ejemplos de arqueología industrial e ingeniería hidráulica de carácter histórico.

— Ribera del Marco II. Abarca la zona de huertas en torno al cauce, situadas dentro del casco urbano. En esta zona se requiere un estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial, a fin de documentar y proteger todos los ejemplos de arqueología industrial e ingeniería hidráulica de carácter histórico.

— Mejostilla. Abarca la zona existente al Sur del Polígono Ganadero. Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial con sondeos mecánicos, a fin de detectar y documentar posibles restos de época romana, bien asociados a Cáceres El Viejo, o a algún tipo de asentamiento rural de época romana.

— Zona Norte. Se extiende por la zona del Seminario Diocesano, Edificio Valhondo, El Refugio, Bda. San Jorge, Centro Penitenciario Cáceres I, y Casas Auto construidas. Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial con sondeos mecánicos, a fin de detectar los restos de época romana existentes en bajo rasante natural.

— San Francisco. Se extiende por el último tramo urbano de la Ribera del Marco, Ronda de San Francisco, traseras de la Ciudad Deportiva, Juzgados y Bda. del Espíritu Santo. Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica industrial e ingeniería hidráulica asociados al cauce como los restos de época romana existentes bajo rasante natural y asociados al trazado de la Vía de la Plata.

— Maltravieso. Abarca toda zona aledaña a la Cueva de Maltravieso. Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial y prospección geofísica, a fin de detectar tanto posibles cavidades no conocidas como restos de hábitat prehistórico.

— El Conejar. Abarca toda la extensión aledaña a la Cueva del conejar (denominada en el nuevo PGOU como UZI 32-1). Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial y prospección geofísica, a fin de detectar tanto posibles cavidades no conocidas como restos de hábitat prehistórico.

Dichas zonas han quedado señaladas en su correspondiente plano, y sus condiciones quedarán reflejadas en apartado de "observaciones" de las fichas contenidas en el Tomo II de las Normas Urbanísticas, para cada una de las zonas afectadas por las referidas Áreas de Vigilancia Arqueológica.

4. En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación, se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

CAPÍTULO 7.3

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

Artículo 7.3.1. Identificación (E).

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección (E).

1. El Catálogo de Edificios Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado, salvo en el ámbito del PEPRPACC.

2. Los Planes Especiales de protección sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones que el Plan General incorpora y los que se puedan redactar. En el ámbito del PEPRPACC los elementos incluidos se regulan por su normativa y niveles de protección particular.

3. La normativa general contenida en el presente documento de Plan General y la de carácter particular que determinen los Planes Especiales.

4. Para el caso específico de bienes arquitectónicos ubicados en suelo no urbanizable, se asume en su integridad el Catálogo de Edificaciones Singulares, Espacios Naturales y Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cáceres, Tomos I y II.

Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación (E).

1. Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán por lo determinado en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores. Estos elementos y los declarados como Bien Catalogado y, en su caso, Bien Inventariado, se regirán, así mismo, por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. En lo referente al régimen de prevalencia de las normas de aplicación sobre un elemento protegido se estará a lo siguiente:

   a) Cuando la edificación catalogada se incluya en el ámbito de un Plan Especial de Protección incorporado por el Plan General, le serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial en lo que no contradigan a la presente normativa del Plan General.

   b) Cuando el elemento catalogado no se incluya en el ámbito de ningún planeamiento incorporado que cuente con normativa de Protección, y esté afectado por la regulación de la Norma Zonal que le corresponda, le será de aplicación la presente Normativa de Protección de Patrimonio histórico-arquitectónico, en lo tocante al régimen de actuaciones y usos permitidos, y las regulaciones de su Norma Zonal serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa.

Artículo 7.3.4. Catálogo de Bienes Protegidos y Niveles de Protección (D).

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos, artísticos y arquitectónicos que aún se conservan, el Plan incluye un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene una relación de los edificios y elementos clasificados en tres niveles en función de los valores a proteger:

— Nivel I: Protección integral.
— Nivel II: Protección estructural.
— Nivel III: Protección ambiental.

Nivel I Protección Integral: protege la totalidad de cada edificio o elemento en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Nivel II Protección Estructural: protege el edificio como unidad arquitectónica y favorece la conservación de los elementos básicos que definen una forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Nivel III Protección Ambiental: protege el conjunto de edificios que sin tener gran valor por si mismos son caracterizadores de una cierta imagen urbana.

Se adjunta al final de este capítulo el listado de Elementos y Edificios Protegidos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 7.3.5. Ámbitos de Protección (E).

Todos los Elementos y Edificios Protegidos incluidos en el Catálogo se señalan en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable incorporado. Red viaria y alineaciones" del Plan General.

1. Ámbito de Protección Integral.

   Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos de carácter monumental para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

2. Ámbito de Protección Estructural.

   Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de interés y con valor en sí mismos para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

3. Ámbito de Protección Ambiental.

   Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que como ya hemos dicho sin tener valor en sí mismos son caracterizadores de una cierta imagen urbana y para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

Artículo 7.3.6. Efectos sobre el Planeamiento (E).

Serán de aplicación además todas las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Municipal en tanto en cuanto no contradigan a lo dispuesto en estas Normas de Protección.

Artículo 7.3.7. Efectos sobre la propiedad (D).

1. Seguridad, salubridad y ornato.

   Los propietarios de toda clase de edificaciones y elementos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas y en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar, atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

   En este sentido y en relación con los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño se estará a lo que expresamente se determina en los arts. 22, 23, 24 y 26 del Capítulo I (Medidas Generales de Protección, Conservación y Mejora) del Título II de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. Declaración de ruina.

   La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en legislación urbanística y en el presente Plan General de Ordenación Municipal.

   En los edificios incluidos en el Catálogo deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, aleros, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

   La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme a la Ley del Suelo de Extremadura o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

   No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación corresponden íntegramente a la titular del inmueble.

   Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las

ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

La autorización de demolición de los edificios catalogados en el nivel de protección ambiental que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

En todo caso y en relación con la declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, se estará a lo que expresamente se determina en el art. 35 de la Sección I del Capítulo II (Protección, Conservación y Mejora de los Bienes Inmuebles) del Título II de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 7.3.8. Tipos de obras (D).

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios y elementos catalogados son los siguientes:

a) Conservación.
b) Restauración.
c) Consolidación.
d) Rehabilitación.
e) Reestructuración.
f) Urbanización.
g) Ajardinamiento.

— Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene del edificio.

Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

— Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio con relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

— Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos estructurales y de organización del espacio interior.

— Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral o Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y otras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

— Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

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

— Son obras de urbanización aquellas por las que se ejecuta la ordenación de ciertos ámbitos con la incorporación de jardinería, mobiliario, zonas de juego, etc.

— Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

Artículo 7.3.9. Condiciones de las obras (D).

A fin de conseguir los objetivos de conservación del patrimonio histórico-arquitectónico las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones siguientes:

1. Obras de conservación:

No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y se deberán utilizar siempre que sea posible los mismos materiales originales existentes o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

2. Obras de restauración:

Los materiales a emplear se ajustarán a los originales existentes admitiéndose no obstante la introducción de otros materiales, así como la recuperación de huecos y ritmos siempre que se justifique convenientemente.

3. Obras de consolidación:

   Se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

4. Obras de rehabilitación:

   En obras de rehabilitación deberá mantenerse en todo caso el aspecto exterior del edificio así como sus características estructurales respetando sus identidades morfológicas.

   Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

   Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

   Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

   No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas a no ser que expresamente se autorice.

5. Obras de urbanización:

   Se tendrán en cuenta las características del área, debiendo además adecuarse a su entorno tanto la jardinería, como la pavimentación, el mobiliario, etc.

Artículo 7.3.10. Criterios de intervención (D).

1. El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

   En cualquier caso se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose éstas en la ficha correspondiente del catálogo.

3. En todos los edificios catalogados las obras tenderán a recuperar las características originales del elemento o edificio protegido o parte del mismo.

4. Las obras deberán eliminar los impactos negativos existentes en el edificio o elemento.

5. Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en los niveles integral y estructural, salvo que la ficha de catalogación lo permita.

6. Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original.

Artículo 7.3.11. Condiciones particulares por nivel de protección (D).

1. Protección Integral.

a) Edificios, construcciones y elementos con Protección Integral. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) Obras permitidas. En edificios, construcciones y elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del bien protegido.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

c) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el Plan General:

c.1) Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales.

c.2) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales y a todos los compatibles con el uso residencial.

c.3) Usos dotacionales cuando se trate de permutarlos entre sí.

c.4) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

2. Protección Estructural.

a) Edificios y construcciones con Protección Estructural. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) Obras permitidas. No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales

(estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

En edificios dotacionales se autorizan las obras de rehabilitación y/o ampliación necesarias para adecuar el edificio a los usos públicos dotacionales a que esté destinado, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección. En este sentido, los elementos tales como fachadas, forjados, escaleras, etc., podrán modificarse justificadamente en lo necesario al uso. Del mismo modo, se permitirán las ampliaciones, preferentemente sobre los espacios libres de edificación, así como la modificación de la distribución interna que tenga como fin la adecuación a la legislación sectorial (de educación, accesibilidad, etc.).

c) Aprovechamiento. Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege, permitiéndose las ampliaciones para usos dotacionales, en lo necesario conforme al apartado b) anterior.

d) Ocupación de la edificación. La obligatoriedad de mantener el edificio determina el mantenimiento del régimen de la ocupación de la edificación principal que se protege afectando la protección, en los casos en que así se señale en la documentación gráfica para la correspondiente ficha de características a los espacios libres (no edificables) vinculados, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

e) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

3. Protección Ambiental.

a) Edificios con Protección Ambiental. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) Obras permitidas. Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada y formación de cubierta. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

c) Aprovechamiento. Será el existente de la edificación que se protege, autorizándose excepcionalmente aumentar el número de plantas manteniendo la cornisa o alero existente según se indica expresamente en la correspondiente Ficha de Características.

d) Ocupación de la edificación. La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.

e) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, en lo que se refiere a los usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido.

Artículo 7.3.12. Entorno de monumentos (E).

A los efectos prevenidos en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.

Artículo 7.3.13. Modificaciones del Catálogo (D).

El Catálogo de Bienes Protegidos podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de otros elementos o edificios en el mismo o para la modificación de las condiciones de protección de un elemento catalogado.

Para ello deberá iniciarse el correspondiente expediente de Modificación Puntual del P.G.M. de Cáceres con la documentación que justifique la misma y realizarse la tramitación exigida para ésta, siendo obligado contar, previo a su aprobación definitiva, con el Informe favorable (preceptivo y vinculante) de la Consejería de Cultura y Turismo.

Asimismo, a este respecto y en relación con los Bienes Inventariados (elementos integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño), se estará a lo que expresamente se determina en los arts. 17, 18, 19 y 20 del Capítulo II (Bienes Inventariados) del Título I de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, así como a lo determinado por el artículo 72 de la LSOTEX, respecto de la posibilidad de inclusión de Catálogos en los Planes Especiales de Ordenación.

Artículo 7.3.14. Intervención en inmuebles catalogados (E).

A los efectos prevenidos en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, cualquier intervención en un bien inmueble catalogado, que esté declarado o incoado BIC, o se encuentre dentro del entorno de protección de un BIC, precisará Informe, preceptivo y vinculante, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Patrimonio y Cultura (art. 34 Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural extremeño).

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

	RP	RC	Situación	Tipo_proteccion
001	5/23	57240-01	Av. de España, Nº 13	Estructural
002	5/23	57240-02	Av. Virgen de La Montaña, Nº 4	Ambiental
003	5/23	57240-04	Av. Virgen de La Montaña, Nº 8	Estructural
004	5/23	57240-01	Av. Virgen de La Montaña, Nº 2	Estructural
005	5/23	58253-14	Av. Virgen de La Montaña, Nº 3	Estructural
006	5/23	57240-07	Av. Virgen de La Montaña, Nº 14	Estructural
007	5/23	60257-01	Calle Diego María Crehuet, Nº 20, 22 y 24	Estructural
008	5/23	59254-23	Calle Hernando de Soto, Nº 2	Estructural
009	5/22	56268-10	Av. de España, Nº 4	Estructural
010	5/23		Parque de Cánovas	Integral
011	5/22		Parque de Cánovas	Integral
012	5/23	66350-01	Ronda del Matadero s/n	Integral
013	5/23	68340-09	Parque Ribera del Marco	Estructural
014	5/23	67333	Ribera del Marco s/n	Integral
015	5/17	67380-01/02	Av. de La Universidad s/n	Estructural

	RP	RC	Situación	Tipo_proteccion
016	5/17	67380-01/02	Av. Héroes de Baler s/n	Integral
017	5/17	65340-01	Ronda del Matadero s/n	Integral
018	5/22	56320-12	Calle Batalla de Salado s/n	Integral
019	5/23	58301-13	Plaza Antonio Canales, Nº 6	Integral
020	5/22	57240-01	Plaza Alféreces Provisionales s/n	Integral
021	5/22	55266-03	Avenida General Primo de Rivera, Nº 9	Estructural
022	5/22	55272-02	Plaza Alféreces Provisionales s/n	Estructural
023	5/23	58272-01	Calle Sánchez Herrero, Nº 4	Estructural
024	5/22	55252-10	Calle Obispo Segur Saez, Nº 15	Estructural
025	5/22	55266-03	Calle Obispo S. Saez, Nº 8	Ambiental
026	5/27	54215-04	Av. de Alemania, Nº 8	Ambiental
027	5/22	56255-08	Calle Obispo S. Saez, Nº 5. Bis.	Estructural
028	5/22	56255-01	Calle Clemente S. Ramos, Nº 6	Estructural
029	5/22	55252-05	Calle General Yagüe, Nº 6	Estructural
030	5/22	55243-05	Av. S. Pedro de Alcántara, Nº 5	Estructural
031	5/22	55243-04	Calle Santa Joaquina de Vedruna, Nº 1	Estructural
032	5/22	56257-04	Av. S. Pedro de Alcántara, Nº 8	Estructural
033	5/22	55243-05	Parque de Cánovas	Integral
034	5/22	55243-07	Calle S. Pedro de Alcántara, Nº 1 c/v Av. España Nº 14	Estructural
035	5/27	55243-01	Av. de España, Nº 16	Estructural
036	5/27		Parque de Cánovas	Integral
037	5/27		Plaza de América	Integral
038	5/27		Parque de Cánovas	Integral
039	5/27	56216-08	Av. de Antonio Hurtado, Nº 3 - 5	Ambiental (7 plantas)
040	5/27	56215-01	Calle San Vicente Paul	Estructural
041	5/27	55230-03	Calle Gómez Becerra, Nº 6	Estructural
042	5/22	55243-03	Calle Santa Joaquina de Vedruna, Nº 3	Estructural
043	5/27	54215-14	Plaza de América, Nº 4	Estructural
044	5/27	54210-13	Calle García Plata de Osma, Nº 6	Integral
045	5/22	46251-01	Av. Ruta de la Plata s/n. Urbanización El Vivero	Estructural
046	5/27		Parque Av. de París	Integral
047	5/28	61225-01	C/ Antonio Reyes Huertas nº22	Integral
048	5/28		Plaza de Los Conquistadores	Integral
049	5/28	59243-05	Av. Virgen de La Montaña, Nº 24,26,27,29	Estructural
050	5/28	59225-84	Calle Antonio Reyes Huertas, Nº 3, 5, 7, 11, 13 y 15	Estructural
051	5/28	59220-01	Ronda del Carmen, Nº 18	Estructural
052	5/28	60210-04	Calle Médico Sorapan, Nº 25	Estructural
053	5/28	60210-04	Calle Santa Luisa de Marillac	Integral
054	5/17	66350-10	Av. Universidad s/n. Edificio Fundación Valhondo	Integral
055	5/17	62357-01/03/04/05/06	Av. de Las Delicias, Nº 10, 12, 14, 16, 18 Y 20.	Estructural
056	5/17	63356-01	Av. San Blas.	Integral
057	5/17	57343-01	Av. Hernán Cortés, Nº 15	Estructural
058	5/17	62395-13	Paseo Ramón Y Cajal, Nº 2	Estructural
059	5/17	56379-96	Plaza de Argel.	Estructural
060	5/23	67280-04	Calle San Marquino, Nº 6	Integral
061	5/32		Plaza del Espíritu Santo.	Integral
062	5/32	65145-01	Plaza del Espíritu Santo	Integral
063	5/42	86222-02	Núcleo: Valdesalor. Plaza de España, Nº 6	Integral
064	5/43	51213-01	Núcleo: Rincón de Ballesteros. Plaza de España, Nº 10	Integral
065	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida	Estructural
066	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida. Av. de La Estación, Nº 8	Estructural
067	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida	Estructural
068	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida. Calle Estafeta, Nº 67	Estructural
069	5/41		Plaza Patio de Viajeros.	Estructural
070	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida	Integral
071	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida. Av. de La Estación.	Integral
072	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación. Av. de La Estación, Nº 11.	Estructural
073	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación. Av. de La Estación, Nº 9 Y 10.	Estructural
074	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación.	Estructural
075	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación.	Estructural

	RP	RC	Situación	Tipo_proteccion
076	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación.	Estructural
077	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación.	Estructural
078	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación.	Estructural
079	5/41		Núcleo: Malpartida. Estación. Av. Estación, Nº 1	Estructural
080	5/41		Núcleo Estación Arroyo de Malpartida	Estructural
081	5/41		Estación Arroyo Malpartida, Calle Estafeta Nº 65	Integral
082	5/33		Ctra Cáceres-Badajoz EX-100, Aldea Moret	Estructural
083	5/21		Sector de Suelo Urbanizable S.4.03	Estructural
084	5/28		Ribera del Marco, zona Vistahermosa	Integral
085	5/33		Suelo Urbano, API 33.01 Rio Tinto	Integral
086	5/33		Poblado de Aldea Moret	Integral
087	5/39		Suelo no urbanizable Cerro de la Esmeralda	Estructural
088	5/36		Suelo no Urbanizable Cerro de la Esmeralda	Integral
089	5/36		Suelo no Urbanizable Cerro de la Esmeralda	Integral
090	5/36		Suelo no Urbanizable Cerro de la Esmeralda	Integral
091	5/36		Suelo no Urbanizable al sur de Aldea Moret	Integral
092	5/33		Núcleo Aldea Moret	Estructural
093	5/33		Núcleo Aldea Moret	Estructural
094	5/27,31	51110-03	Av. Alemania s/n	Estructural
095	5/17	66350-10	Av. Universidad s/n	Estructural
096	5/17,23	58343-01	Plaza del Argel s/n	Estructural
097	5/17	62395-04	Av. de las Delicias s/n	Integral
098	5/17	68409-01	Av. Héroes de Baler s/n	Estructural
099	5/28	61225-01	Av. del Brocense	Estructural
100	5/28	61190-06	Santa Luisa de Marillac s/n	Estructural
101	5/18	83358-05	Av. de la Universidad s/n	Estructural
102	5/28	63180-04	Ronda de San Francisco s/n / Av. Gral. Millán Astray s/n	Estructural
103	5/22	46251-01	Av. Ruta de la Plata s/n. C.P. Gª de Paredes	Integral
104	5/23		Paseo de Cánovas	Integral
105	5/28	61225-01	I.E.S. El Brocense	Integral
106	5/28		Calle Antonio Reyes Huertas	Estructural
107	5/28	58150-10	Av. de la Bondad / Calle Atahualpa	Estructural
108	5/17		Plaza de Argel	Integral
109	5/39		CIMOV	Integral

Nº elemento	RP	RC	Situación	Tipo_protección
G-1 Est. Arroyo Malpartida	5/41		Estación Arroyo Malpartida	Ambiental
G-2 Viv. Rincón Ballesteros	5/43		Rincón Ballesteros	Ambiental
G-3 Valdesalor	5/42		Valdesalor	Ambiental
G-4 Trescientas	5/32		Barriada Llopis Ivorra	Ambiental
G-5 Capitán Luna	5/17,23		Calle Capitán Luna	Ambiental
G-6 Aldea Moret	5/33		Aldea Moret	Ambiental
G-7 San Blas	5/17		Barriada de San Blas	Ambiental

CAPÍTULO 7.4

PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO

Artículo 7.4.1. Objeto (E).

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano.

2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

   Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

Artículo 7.4.2. Conservación de zonas verdes (D).

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.

2. En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.

3. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

Artículo 7.4.3. Protección del arbolado (D).

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta.

3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. 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 topográficos de estado actual que se aporten.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezca, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 7.4.4. Prohibiciones (D).

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:

   — Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas, así como pisar zonas acotadas que estén ajardinadas.

   — Depositar, aun de forma transitoria, materiales o basuras que puedan dañar a las plantaciones.

   — Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.

2. Las actividades que se desarrollen en las zonas verdes requieren la observación de los siguientes puntos:

   — La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas.

   — Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.

   — Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público, sin entorpecer el uso normal de las zonas verdes.

   — Las instalaciones de cualquier clase de comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.

   — Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

3. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirá:

   — Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.

   — Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajo que no esté vinculado al mantenimiento de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios. En este último supuesto, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

4. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirá ninguna actividad que pueda causar daños a las mismas.

Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes (D).

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo; y en sus instalaciones y ejecución, al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras, que deberá asimismo cumplir todo lo estipulado en la normativa sectorial aplicable de accesibilidad.

2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

   a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Cáceres.

   b) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario.

   c) En todas aquellas aceras en que sea posible, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento; y en cualquier caso, no podrán producir daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes, deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.

   Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares (D).

1. El Catálogo de edificios podrá también recoger los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considere que deban gozar de especial protección.

2. El Ayuntamiento podrá proceder a la elaboración de un Catálogo específico tras la entrada en vigor del presente Plan General.

3. Además del resto de prescripciones del presente Capítulo 7.4, deberán cumplir lo siguiente:

   a) Se prohíbe la tala o transplante.

   b) Su poda, en caso de ser necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente.

c) Realizar movimientos de tierras a menos de quince (15) metros, salvo autorización expresa municipal.

d) Efectuar obras sobre o bajo la rasante del árbol o conjunto protegido.

CAPÍTULO 7.5
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 7.5.1. Objeto (E).

1. Se regulan en el presente Capítulo las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Cáceres para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.

2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este Capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

Artículo 7.5.2. Ámbito normativo (E).

1. En desarrollo del presente Plan General, los planes, obras, instalaciones o cualquier otra actividad, deberán someterse a su regulación específica, cuando sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del término municipal de Cáceres.

2. En la regulación de esta materia se estará a lo dispuesto en la Legislación General y Sectorial del Estado, la Legislación de la Junta de Extremadura, y por último las posibles Ordenanzas Municipales que pudieran redactarse, atendiendo al principio de competencia material y territorial.

3. Las prescripciones derivadas del cumplimiento de las diversas normativas enumeradas en el apartado anterior obligarán tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación en su caso, de las disposiciones transitorias que en cada caso se determinen.

4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo —declaración o calificación ambiental favorable—, emitido por el órgano competente en cada caso, que será vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.

5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas (D).

Con carácter excepcional, dadas las excepcionales características de estas áreas, se cita que los edificios que queden incluidos en los ámbitos de ZEPA en suelo urbano, o en los que se haya detectado la nidificación de especies protegidas (Cernícalo Primilla), se estará a lo

dispuesto por la legislación sectorial existente o que pueda redactarse por parte de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

En todo lo referente a compatibilidad de actividades, gases y humos, prescripciones para focos de origen industrial y contaminación por residuos urbanos o vertidos, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, estatal o autonómica, así como a lo regulado por las presentes Normas.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros ambientales, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial supramunicipal aplicable, así como por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

Artículo 7.5.4. Antenas de radiodifusión y televisión (D).

a) Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable. Esta previsión estará dirigida preferentemente a que estas instalaciones sean comunitarias.

b) Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión, no se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios salvo que, conforme a lo dispuesto en estas Normas, sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o privado comunitario, mediante elementos constructivos permanentes. Igualmente se prohíbe su instalación, en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado.

c) Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión se ubicarán en aquellos puntos del edificio, excluyendo los citados en el punto anterior, o de la parcela donde el impacto visual sea menor.

d) Las antenas e instalaciones similares se situarán en las cubiertas preferentemente adosadas a paramentos de torreones, casetones o cualquier otro elemento prominente y se alejarán cuatro (4) metros del perímetro de la edificación; no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

e) En todo caso, se estará a las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, y, en su caso, a la regulación municipal respecto a las instalaciones de recepción y emisión tanto al servicio de particulares como las de servicio público.

Artículo 7.5.5. Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas (D).

1. La instalación o modificación de los elementos o equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil u otros servicio de telefonía radio, requerirán la aprobación previa de un programa de implantación que

contemple el conjunto de toda la red dentro del término municipal, en el que se justificará la solución propuesta con criterios técnicos de cobertura geográfica y en relación con otras alternativas posibles. El referido programa, que deberá presentar cada operador interesado en la colocación de este tipo de instalaciones y que tenga concedido el título habilitante por la Administración competente en materia de telecomunicaciones, habrá de definir también la tipología de las mismas para cada emplazamiento concreto. Cada programa de implantación deberá ajustarse a las correspondientes normas técnicas aprobadas por el Ministerio competente y al contenido de la presente Norma.

2. Los equipos, antenas, instalaciones base o, en general, cualquiera de las instalaciones previstas en este artículo habrán de utilizar la mejor tecnología disponible en orden a la minimización del impacto visual y ambiental de preservación de la salud de las personas.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones previstas en este artículo que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisible o afección a la salud de las personas. En este sentido, serán precisos los siguientes requisitos:

— Informe favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo para la instalación de los elementos y equipos objeto de este artículo en todo el término municipal.

— Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos y antenas o cualquiera de las instalaciones previstas en este artículo en edificios y conjuntos protegidos, excepto en aquellos casos concretos y excepcionales que sean informados favorablemente por la Comisión Municipal de Urbanismo y, en su caso, por el organismo correspondiente en materia de Patrimonio de la Junta de Extremadura, cuando proceda.

— El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas o de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia a los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este artículo.

— Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructuras previstas en este artículo que produzcan para cualquier frecuencia una exposición al campo electromagnético superior a 0,1w/m^2 de densidad de potencia S.

— Las licencias para las instalaciones de los elementos y equipos de telecomunicación tendrán el carácter de revisables en el plazo de tres años desde su otorgamiento o última revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia en el mercado de mejores tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual y la preservación de la salud de las personas. Como resultado de dicha revisión podrá exigirse el cambio de ubicación o la clausura de las instalaciones.

— Las instalaciones pertenecientes a los elementos y los equipos de telecomunicación podrán instalarse en:

a) Cubierta de edificios o construcciones, cuando dispongan de la tecnología y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas

para personas y bienes. Cuando se trate de cubiertas planas, las antenas se colocarán sobre las mismas con un retranqueo respecto a cualquiera de las fachadas del edificio igual a su altura disminuida en tres (3) metros, con un mínimo de cuatro (4) metros. Las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes se describirán en el proyecto del técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente.

b) Las mismas condiciones anteriores se aplicarán a las cubiertas inclinadas. No podrán instalarse en los paños que viertan hacia las fachadas públicas, debiendo ubicarse en cualquiera de los recayentes a las zonas interiores del edificio o en los paramentos de los patios de ventilación.

c) Asimismo podrán adosarse sobre los paramentos verticales en los terrenos de los inmuebles cumpliendo las normas urbanísticas municipales de altura y retranqueo.

d) La altura se considerará desde el techo de la última planta hasta la coronación del punto más alto de la antena o mástil en cualquiera de las situaciones anteriores, no sobrepasando en ningún caso un tercio de la altura del edificio o, alternativamente, 10 metros.

e) Los contenedores vinculados a cada una de las estaciones de telefonía situados sobre las cubiertas de los edificios no computarán en el cálculo de la edificabilidad del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:

— Superficie máxima: 8 metros cuadrados.

— Altura máxima: 3,50 metros.

f) La ocupación en planta del conjunto de las estaciones de telefonía situadas en la cubierta de un edificio no superará el 20% de la superficie de aquélla.

g) Podrán instalarse sobre el terreno, específicamente en suelo no urbanizable y excepcionalmente en suelo urbano y urbanizable, cuando asimismo dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes. En las zonas adyacentes a vías rápidas de escasa edificación deberán cumplirse las prescripciones establecidas en la normativa reguladora de las protecciones marginales de carreteras y vías públicas.

En todo caso se ajustarán a las condiciones de la normativa sobre seguridad del tráfico aéreo y en su instalación se adoptarán las medidas necesarias prescritas por el órgano municipal competente a la vista de los informes técnicos emitidos por los servicios técnicos municipales, para minimizar al máximo el posible impacto visual, a fin de conseguir la adecuada integración con el paisaje, preservar la salud de las personas y cumplir las demás condiciones establecidas. La altura máxima total del conjunto antena y estructura soporte no excederá de 30 metros. Si la altura supera dicha dimensión será su instalación excepcional, requiriéndose entre los documentos un montaje fotográfico en el que se aprecie su incidencia en el entorno. En ningún caso las antenas podrán incorporar elementos que tengan carácter publicitario.

h) Las instalaciones de los equipos y elementos de telecomunicación deberán establecerse preferentemente en suelo no urbanizable común.

Artículo 7.5.6. Programas de implantación (D).

1. Para la aprobación de los programas de implantación a que se refiere el artículo 7.5.4, deberá formularse la correspondiente solicitud por los diferentes operadores de telecomunicaciones interesados que dispongan de las pertinentes autorizaciones administrativas para la utilización y ordenación del espacio radioeléctrico. La solicitud deberá ir acompañada de los ejemplares del programa, suficientes para recabar los informes necesarios de organismos o servicios municipales.

2. El programa de implantación no contendrá ninguna instalación de antena, estación base o radioenlaces, o de cualquier otro equipo relacionado con la telefonía móvil situada a menos de 100 metros, medidos horizontalmente, de parcelas donde existan guarderías, escuelas de enseñanza infantil y ciclos obligatorios, centros sanitarios y/o similares.

3. El programa habrá de tratar, de forma motivada y suficientemente clara, para su comprensión y análisis:

   a) La disposición geográfica de la red y la ubicación concreta de los elementos y equipos de telecomunicación que la constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con otras soluciones posibles.

   b) Documentación fotográfica, gráfica y escrita redactada por técnico competente justificando el impacto visual, que expresará claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación en que se encuentra, descripción del entorno en que se implanta, así como la forma, materiales y demás características de la antena.

   c) Deberán señalarse las zonas en que los usos dotacionales educativo, sanitario-asistencial y social pueden quedar afectados por la implantación de antenas (bien sea por ser existentes, o por quedar prohibida su apertura a posteriori).

4. El Ayuntamiento, en el caso de que lo considere necesario, podrá imponer la agrupación de antenas siempre que los límites totales de emisión se mantengan entre los establecidos en esta Norma.

5. Los programas de implantación deberán ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos aprobados por el Ministerio competente en todos los casos en que de acuerdo con la normativa vigente sea precisa dicha aprobación. Asimismo deberá aportarse el documento expedido por el Ministerio competente que acredite la aprobación por ese organismo.

6. En la tramitación se seguirán las normas de procedimiento vigentes, siendo preceptivo, en todo caso, el informe favorable de los órganos previstos en el artículo 7.5.4 de las presentes Normas dentro de sus respectivas competencias, y de otros preceptivos que deban ser exigidos en los procedimientos administrativos correspondientes y los que se juzguen necesarios para resolver mediante la oportuna fundamentación, en su caso, de la conveniencia de reclamarlo.

7. La competencia para resolver corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de las delegaciones que pudiera efectuar, de conformidad con la legislación local vigente.

Artículo 7.5.7. Sujeción a licencia (D).

1. Con independencia de que el titular sea persona privada, física o jurídica, o una entidad pública, será necesario obtener previa licencia municipal para la instalación de cualquier tipo de instalación recogida en esta Norma, ubicada en el exterior o en el interior del volumen de los edificios o en los espacios abiertos públicos o privados. Igualmente será necesaria la obtención de licencia para la ejecución de cualquier tipo de instalaciones agrupadas, en los complejos conocidos como torres de comunicaciones o estaciones base de telefonía, así como para la instalación de elementos y equipos de telecomunicación, en cualquier situación.

2. Cuando, de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.5.5, sea exigible un programa de implantación previo, la licencia para cada instalación individual de la red sólo podrá otorgarse una vez aprobado el referido programa y siempre que éstas se ajusten plenamente a las previsiones de aquél.

3. A los efectos prevenidos en esta Norma, las actividades reguladas en la misma se clasifican en:

   — Actividades no calificadas o inocuas.

   — Actividades calificadas.

   Son actividades no calificadas la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados. Son actividades calificadas las actividades que tienen por objeto la instalación de equipos y elementos de telefonía, así como la instalación de los equipos y elementos de emisión y transmisión de las señales de televisión y radiodifusión. Como tales seguirán el procedimiento para la obtención de licencia de actividad pertinente.

CAPÍTULO 7.6

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7.6.1. Ámbito (E).

En aquellos instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones de Plan General en que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Asimismo, podrá exigirlo para la instalación de algunos usos, en determinadas áreas urbanas. En estas áreas, las normas zonales correspondientes admiten como compatibles los citados usos, bajo la condición de la redacción previa de un Plan Especial, que contendrá un Estudio de Incidencia Ambiental.

Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental (D).

El Estudio de Incidencia Ambiental, deberá contener las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actividad.

b) Características del emplazamiento y del entorno.

c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso y valorando los posibles efectos aditivos:

c.1) Ruido, vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera.

c.2) Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.

c.3) Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).

c.4) Incidencia en la interrelación con otros usos.

Se ajustarán expresamente al cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso.

d) Medidas correctoras.

Artículo 7.6.3. Procedimiento (D).

El Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a la concesión de la licencia, que se tramitará conjuntamente para obras y actividades, por lo que se someterá al preceptivo trámite de información pública.

TÍTULO VIII
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

CAPÍTULO 8.0
PRELIMINAR

Artículo 8.0.1. Definición (E).

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa, delimitadas en este Plan General.

Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título IV, "Condiciones generales de los usos" y en el Título V, "Condiciones generales de la urbanización", regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

Artículo 8.0.2. Aplicación (E).

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las normas zonales son de aplicación a las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes, que sólo cuando sustituyan su actividad actual, deberán hacerlo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles regulados por las condiciones particulares de la norma zonal en que estén incluidos.

Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares (D).

En los casos en que se permita esta posibilidad, por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, así como la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

— El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer, en el ámbito de la norma zonal de vivienda unifamiliar, incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela.

— El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies, respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Artículo 8.0.4. Clases de áreas (E).

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

a) Áreas de ordenación directa: reguladas por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.7, ambos inclusive, para cada una de las normas zonales en que se subdivide.

b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección segunda.

c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección tercera.

d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección cuarta.

A los efectos de la aplicación de las condiciones particulares de la edificación, el Plan General remite en cada clase de área de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable, a una o varias Normas Zonales de aplicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo aplicarlas de modo directo o modificar alguna de las condiciones de las mismas.

Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos (D).

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentre catalogado, el régimen de obras previsto en el Título VI de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas (E).

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

— Norma Zonal 1. EDIFICACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO.
— Norma Zonal 2. TRAMA DE CASAS POPULARES.

— Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.
— Norma Zonal 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.
— Norma Zonal 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.
— Norma Zonal 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO.
— Norma Zonal 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

CAPÍTULO 8.1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1
EDIFICACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 8.1.1 Ámbito y características (E).

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 1.

2. Comprende las áreas centrales en que es de aplicación el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres. Es decir, la zona monumental intramuros así como aquéllas del entorno inmediato.

3. Es objeto de esta norma zonal, la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, así como de la edificación, y se remite en todas sus condiciones a la regulación específica del PEPRPACC.

CAPÍTULO 8.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2
TRAMA DE CASAS POPULARES

Artículo 8.2.1 Ámbito y características (E).

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 2.

2. Comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar en origen que, aunque en la actualidad en algunas zonas se asemeja a una manzana cerrada de escasa altura, conteniendo incluso viviendas plurifamiliares, presenta gran similitud en los parámetros de composición interna, y permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio de vivienda popular tradicional.

3. Es objeto de esta norma zonal, el mantenimiento de las características morfológicas y tipológicas de este tejido urbano.

Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología edificatoria responde a edificación entre medianeras, manteniendo siempre el carácter del conjunto. En función de sus condiciones de parcelación se definen los siguientes grados:

   — Grado 1: Trama pequeña.
   — Grado 2: Trama grande.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.2.3 Obras admisibles (D).

Obras en los edificios. Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.2.4. Condiciones estéticas (D).

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

2. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:

   a) Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.

   b) No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.

   c) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrajería.

   d) La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 30% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 30% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de un (1) metro, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.

   e) Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio, preferiblemente con terminados de fábrica enfoscados. Quedan prohibidos los soportales salvo en las zonas en que gráficamente se señalen, donde serán obligatorios.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.5. Parcela mínima (D).

La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.3.3. del Título IV de las presentes Normas.

Artículo 8.2.6. Condiciones de parcelación (D).

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

— Grado 1: Cien (100) metros cuadrados.
— Grado 2: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen para cada grado las siguientes:

— Grado 1: Seis (6) metros.
— Grado 2: Ocho (8) metros.

Como máximo el lindero frontal será de veinte (20) metros en ambos grados.

c) La forma de la parcela resultante será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de las siguientes dimensiones:

— Grado 1: Seis (6) metros.
— Grado 2: Ocho (8) metros.

Artículo 8.2.7. Edificabilidad (E).

Será la que resulte de aplicar a la superficie definida por las condiciones de ocupación y la altura máxima en número de plantas.

Artículo 8.2.8. Ocupación (D).

La ocupación máxima de la planta baja y primera será del cien por cien (100%) entre alineaciones.

La ocupación máxima bajo rasante será del cien por cien (100%). Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.2.9. Posición de la edificación (D).

1. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

La línea de fachada coincidirá con la alineación oficial, prohibiéndose los retranqueos respecto a la alineación oficial.

2. Separación a linderos.

Las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes.

Artículo 8.2.10. Altura de la edificación (D).

La altura de la edificación se establece con carácter general en baja y una planta, con un máximo de siete (7,0) metros de altura máxima a cornisa desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

Cuando gráficamente se establezca un número de plantas mayor en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", la equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa será la equivalente a sumar tres con cincuenta (3,50) metros por cada planta añadida a la altura general de siete (7,0) metros antes definida.

Artículo 8.2.11. Altura libre mínima de pisos (D).

1. En planta baja.

La altura libre mínima de la planta baja, será como mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, con un máximo de cuatro (4) metros.

2. En planta de pisos.

La altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Sea cual sea la altura de la planta baja y la de piso, no podrá sobrepasarse en ningún caso la altura máxima de la edificación regulada en el artículo 8.2.10 de la presente norma zonal.

Artículo 8.2.12. Condiciones estéticas (D).

Los criterios de composición de fachadas exteriores de las nuevas edificaciones serán los establecidos en el punto 2 del artículo 8.2.4 de la presente norma zonal.

Artículo 8.2.13. Plazas de aparcamiento (D).

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de vivienda, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.2.14. Usos compatibles y alternativos (E).

— Residencial, en la categoría 2 de vivienda colectiva.

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en categoría 4.ª (taller doméstico), en situación 1.ª (compatible en la propia vivienda).
- Clase c): Servicios empresariales, en situación 3.ª (alternativo en edificio exclusivo).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.ª (pequeño comercio), en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja.
- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª (oficina técnica y oficinas de venta), en situación 1ª, en plantas baja y primera; y categoría 3.ª (despacho profesional), en situación 1ª, en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3.ª (alternativo en edificio exclusivo).
- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III, en situación 1.ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1.ª, en planta baja o primera.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1.ª y 2.ª.

Artículo 8.2.15. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 8.3
CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3
EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 8.3.1. Ámbito y características (E).

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 3.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 3, se distinguen ocho grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 respectivamente.

Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

ADOSADA ALTA DENSIDAD

— Grado 1, niveles a y b.

ADOSADA

— Grado 2.
— Grado 3.

AISLADA, PAREADA Y/O AGRUPADA

— Grado 4.

AISLADA

— Grado 5.
— Grado 6.

— Grado 7.

COLONIAS

— Grado 8.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

3. El grado 8 recoge aquellos conjuntos que, por su origen conjunto o por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de un tratamiento especial. Los conjuntos afectados son los siguientes:

   1. Unifamiliares de la pedanía de Valdesalor.
   2. Unifamiliares del núcleo de Rincón de Ballesteros.
   3. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de San Blas.
   4. Unifamiliares de la antigua área de reparto SJ-6, en la barriada de San Justo.
   5. Unifamiliares de la antigua trama de casa populares ES-5, en la barriada Espíritu Santo.
   6. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de "Las Trescientas".
   7. Unifamiliares de la antigua área de reparto M4-1, en Mejostilla.
   8. Unifamiliares de la antigua área de reparto T-5, Temis.
   9. Unifamiliares de la antigua área de reparto ES-6, en la barriada Espíritu Santo.
   10. Unifamiliares de la antigua área de reparto AB-7, en la barriada de la Abundancia.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.3.3. Obras admisibles (D).

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas. En los grados 1 a 4 y en el grado 8, las obras de nueva edificación se regularán conforme al artículo 8.3.4, "Condiciones especiales de las obras en los grados 1 a 4 y en el grado 8".

Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en los grados 1 a 4 y en el grado 8 (D).

GRADOS 1 A 4.

— En los citados grados, en función de la tipología original de la edificación existente, la renovación de la misma se deberá producir: de forma individual para cada parcela (edificaciones aisladas); por hileras, en el caso de que las edificaciones estén realizadas por manzanas (edificaciones adosadas); o por grupos (edificaciones pareadas o agrupadas). La tipología de las nuevas edificaciones será libre, debiendo cumplir todas las condiciones que para cada uno de los grados se exponen en la sección segunda de este Capítulo.

— Cuando se trate de conjuntos que se hayan originado a través de un proyecto unitario, con elementos comunes como garajes o espacios dotacionales privados, la renovación deberá producirse colectivamente para todo el conjunto a través de un Estudio de Detalle, manteniéndose los citados espacios comunes, como no reparcelables. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.

GRADO 8.

— El Ayuntamiento podrá formular un Estudio de Detalle con el fin de regular las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc., de los conjuntos 1 a 5.

— En tanto no se redacte el citado Estudio de Detalle de los conjuntos enunciados, se permiten las obras tendentes a la conservación del edificio proyectado y construido en origen que define al conjunto de características unitarias y homogéneas, cumpliendo las condiciones que se regulan en esta ordenanza y gráficamente para cada uno de los parámetros, en cuanto a posición, volumen y composición. En el supuesto de obras de nueva planta, reforma o ampliación, el correspondiente proyecto deberá justificar su adecuación al conjunto, respetando sus características tipológicas originales.

— En lo que respecta a los conjuntos 5 a 10, se regulan para todas las obras de forma idéntica a los conjuntos anteriores, salvo cuando se quiera realizar la sustitución de la totalidad del conjunto, en cuyo caso pasarán a regularse como las edificaciones incluidas en la norma zonal 6, de conservación de aprovechamiento. La regulación de obra nueva para este caso es la del artículo 8.6.3, apartado 3.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 8.3.5. Parcela mínima (D).

1. Se consideran como parcela mínima aquellas parcelas existentes en las que concurran las circunstancias siguientes:

   a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, en su apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.

Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación (D).

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

— Grado 1: Niveles a y b: Cien (100) metros cuadrados.
— Grado 2: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
— Grado 3: Ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados.
— Grado 4: Trescientos (300) metros cuadrados.
— Grado 5: Quinientos (500) metros cuadrados.
— Grado 6: Mil (1.000) metros cuadrados.
— Grado 7: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
— Grado 8: Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, salvo en el caso en que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique.

b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen para cada grado las siguientes:

— Grado 1: Niveles a y b: Seis (6) metros.
— Grado 2: Ocho (8) metros.
— Grado 3: Ocho (8) metros.
— Grado 4: Diez (10) metros.
— Grado 5: Quince (15) metros.
— Grado 6: Veinte (20) metros.
— Grado 7: Veinte (20) metros.
— Grado 8: El existente en cada caso.

c) No será de aplicación la dimensión mínima de lindero frontal de parcela, para aquéllas en las que concurran las siguientes circunstancias:

— En parcelas aisladas no reparcelables, cuyas colindantes estén consolidadas por la edificación, que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, no cumplan con la condición de dimensión mínima de lindero frontal, pero tengan una superficie

superior a la mínima según su grado, se podrán promover ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar, mediante un Estudio de Detalle, que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

— El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.

— Las parcelas resultantes donde se localice cada vivienda unifamiliar tendrán una dimensión igual o superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente.

— Deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a las parcelas resultantes.

Artículo 8.3.7. Edificabilidad (E).

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

— Grado 1: Nivel a: Uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
Nivel b: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 2: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
— Grado 3: Cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 4: Cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 6: Cero con cuarenta y cinco (0,45) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 7: Cero con trece (0,13) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
— Grado 8: Se regula según lo descrito en el artículo 8.3.8 "Condiciones de edificabilidad del grado 8".

En el grado 2, se permite el aprovechamiento bajo cubierta existente, no computando a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 8 (D).

Las condiciones de edificabilidad máxima del grado 8 serán, según el conjunto de que se trate, las siguientes:

1. Unifamiliares de la pedanía de Valdesalor. Se mantienen las condiciones de ocupación especificadas en el plano de alineaciones para la edificación principal sobre cada parcela, así como de las auxiliares en el interior de la misma, y se podrá edificar una planta completa de superficie igual a la existente, sobre las edificaciones principales que en la actualidad tengan una única planta.

2. Unifamiliares del núcleo de Rincón de Ballesteros. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas especificadas en el plano de alineaciones para la edificación principal sobre cada parcela, así como para las edificaciones auxiliares en el interior de la misma.

3. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares barriada de San Blas. La edificabilidad máxima será la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.

4. Unifamiliares de la antigua área de reparto SJ-6, en la barriada de San Justo. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.

5. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares ES-5, en la barriada Espíritu Santo. La edificabilidad máxima será la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.

6. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de "Las Trescientas". Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.

7. Unifamiliares de la antigua área de reparto M4-1, en Mejostilla. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela individual, así como las relativas a las zonas comunes existentes.

8. Unifamiliares de la antigua área de reparto T-5, Temis. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela individual, así como las relativas a las zonas comunes existentes.

9. Unifamiliares de la antigua área de reparto ES-6, en la barriada Espíritu Santo. Para la renovación excepcional de alguna edificación, o para la edificación de parcelas vacantes, se regularán conforme a las condiciones de edificabilidad del Grado unifamiliar 3.1, nivel b.

10. Unifamiliares de la antigua área de reparto AB-7. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.

Artículo 8.3.9. Ocupación (D).

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, tanto bajo como sobre rasante. No obstante, dichas ocupaciones sobre y bajo rasante podrán ser no coincidentes en proyección, como máximo en un 20%:

— Grado 1: Setenta por ciento (70%).
— Grado 2: Cincuenta por ciento (50%).
— Grado 3: Cuarenta por ciento (40%).
— Grado 4: Treinta y cinco por ciento (35%).
— Grado 5: Veinte por ciento (20%).
— Grado 6: Treinta por ciento (30%).
— Grado 7: Diez por ciento (10%).
— Grado 8: La existente para la edificación principal y las auxiliares en cada caso.

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la

topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.3.10. Posición de la edificación (D).

1. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

— Grado 1: Nivel a: Tres (3) metros mínimo.
Nivel b: sin retranqueo.
— Grado 2: Tres (3) metros mínimo.
— Grado 3: Cuatro (4) metros mínimo.
— Grado 4: Tres (3) metros mínimo.
— Grado 5: Tres (3) metros mínimo.
— Grado 6: Ocho (8) metros mínimo.
— Grado 7: Cinco (5) metros mínimo.
— Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

2. Separación a linderos

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

— Grado 1: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero.
— Grado 2: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero, y en el caso de disponer de edificación adosada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adose la edificación.
— Grado 3: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación adosada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adose la edificación.
— Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación pareada o agrupada, un mínimo de tres (3) metros, respecto a los linderos opuestos a los que se adose la edificación.
— Grado 5: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
— Grado 6: Un mínimo de cuatro (4) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
— Grado 7: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
— Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

En los grados 1, 2, 3 y 4, la edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan las separaciones mínimas a linderos laterales, salvo cuando existan parcelas consolidadas por edificaciones que presenten medianeras cuya desaparición no esté contemplada en el Plan, en cuyo caso se deberán cubrir dichas medianeras con las nuevas edificaciones.

No se permitirá la creación de nuevas medianeras salvo cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes, autorizándose la carga mediante inscripción registral.

En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de ochenta (80) metros lineales.

Artículo 8.3.11. Altura de la edificación (D).

En los grados 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete (7,00) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja, salvo para el grado 6, que será de seis con cincuenta (6,50) metros a cornisa, y de dos con cincuenta (2,50) metros de altura máxima de cumbrera sobre el forjado superior. No obstante, si existiera algún caso particular, como pueda ser la existencia de áticos en algún conjunto incluido en estos grados, se indicará gráficamente.

En el grado 8, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente disponga lo contrario y sea aceptada la solución que se adopte por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, será como máximo de una (1) o dos (2) plantas, según se indique gráficamente.

Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento (D).

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. En esta norma zonal se admite el uso de garaje en planta baja, no computando a efectos de edificabilidad los primeros veinte (20) metros destinados a este uso.

Para el grado 8 la disposición de esta plaza de aparcamiento será obligatoria cuando la configuración del conjunto lo permita.

Artículo 8.3.13. Cerramientos (D).

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar un (1) metro de altura, autorizándose a sobrepasar ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales.

Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas (D).

En el grado 8, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta o reforma vendrán acompañadas, además, por dos fotos que recojan el estado actual del enclave sobre el que se pretende intervenir y su relación con el tramo de calle en el que se localiza la actuación. El remate en cornisa o alero se adaptará al de las edificaciones existentes en la manzana. Se respetarán los materiales, texturas, acabados y colores que presenten los edificios existentes en la manzana, prohibiéndose los restantes.

En el caso específico de las pedanía de Valdesalor y el núcleo de Rincón de Ballesteros se seguirán, específicamente, las siguientes condiciones:

1. Se define la fachada mínima en 6 m medidos según la luz libre de ésta. Las alineaciones exteriores que no presenten edificación deberán concretarse mediante tapias de fábrica revocada con pintura a la cal o impermeabilizante en tonalidades blancas. La altura total de éstas será de 3 m sobre el punto más elevado de la rasante, debiendo presentar continuidad en su coronación con la colindante.

2. En caso de rasante variable a lo largo del frente de fachada, se establecerán los mismos criterios para estos cerramientos que para las alturas, según las Condiciones Generales de la Edificación.

3. Las dimensiones, proporciones y disposición de los huecos respetarán los criterios y pautas de las edificaciones existentes. Las barandillas de protección serán de cerrajería y presentarán dominante compositiva vertical con diseños análogos a los existentes en la manzana.

4. En el acabado de fachadas se emplearán revocos a la cal o similares prohibiéndose materiales no tradicionales en el poblado como por ejemplo los alicatados cerámicos al exterior o el uso de colores no tradicionales.

5. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales en el poblado, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

6. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, chapa galvanizada sin lacar en origen y las soluciones similares, así como el ladrillo a cara vista y el empleo de revestimientos vitrificados en fachadas.

7. No se alterará el orden y proporción común que presenten los edificios del entorno existentes en la manzana.

8. En los patios resultantes de la alineación interior, podrán realizarse construcciones auxiliares, con las siguientes condiciones:

   a) Se adaptarán a las alineaciones interiores indicadas gráficamente. Cuando en una determinada parcela no se indiquen éstas, sólo podrán edificarse tras la aprobación de un Estudio de Detalle para el núcleo.

   b) La altura libre sobre la rasante de patio será como máximo de 3 m.

   c) No existirá vínculo físico fijo ni provisional entre estas construcciones y la vivienda.

9. Las actuaciones se ajustarán al ámbito total de la parcela sobre la que se sitúen, teniendo éstas la obligación de ajustar a las Normas presentes la edificación que se pretenda mantener.

10. Se mantendrán los porches existentes.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.3.15. Usos compatibles (E).

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 4.ª (taller doméstico), en situación 1.ª (en la propia vivienda).
- Clase c): Servicios empresariales, en situación 3.ª (en edificio exento).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.ª y 2.ª (pequeño comercio y mediano comercio), en situación 3.ª (en edificio exclusivo).
- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 3.ª (en edificio exclusivo); y en categoría 3.ª (despachos profesionales domésticos), en situación 1.ª (en edificio con uso residencial, o en la propia vivienda), en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3.ª (en edificio exclusivo).
- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III (establecimientos y salas de reunión), en situación 3.ª (en edificio exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3.ª (edificio exclusivo).

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1.ª y 2.ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.3.16. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CAPÍTULO 8.4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E).

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.

   Son áreas de edificación continua que forma manzana, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1 y 2, respectivamente.

Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

   — Grado 1: Edificación en manzana compacta.
   — Grado 2: Edificación con patio de manzana tradicional.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 8.4.3. Obras admisibles (D).

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas (D).

En el ámbito delimitado entre el límite del PEPRPACC, y las calles Santa Rita, Avda. de las Delicias, Avda. Hernán Cortés, Avda. Virgen de Guadalupe, Gil Cordero, Ronda del Carmen, Plaza de los Conquistadores y Calle Mira al Río, llegando nuevamente hasta el límite del Plan Especial del Casco, serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

— Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.5. Parcela mínima (D).

1. La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.3.3. de las presentes Normas.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación (D).

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a diez (10) metros.

No obstante, en cualquier caso deberá justificarse la reducción respecto de la superficie indicada en el proyecto de reparcelación original, si fuera mayor de la indicada. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos dicha justificación sea insuficiente, la parcela mínima será la existente mayor de doscientos (200) metros cuadrados.

Artículo 8.4.7. Edificabilidad (E).

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el artículo 8.4.8 de las presentes Normas.

Cuando gráficamente se indique en un determinado edificio la existencia de pasajes, soportales o plantas bajas diáfanas, estos volúmenes deberán descontarse de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D).

1. La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:

   — Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.

   — Grado 2: El fondo máximo se fija gráficamente, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

   Si el fondo máximo de la edificación existente difiere cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto del acotado gráficamente, se adaptará la nueva edificación a dicho fondo existente, con objeto de evitar la aparición de medianeras. En cualquier caso, para el cálculo de la edificabilidad se utilizará el fondo definido gráficamente en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   Manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima, se podrán realizar edificaciones que modifiquen el fondo máximo edificable en un máximo de un (1) metro, cumpliendo el resto de condiciones higiénicas para patios, a través de un estudio de detalle que afecte a la totalidad de la manzana, con objeto de obtener soluciones homogéneas de patio de manzana.

3. La ocupación bajo rasante será tal que:

   — Se permite el sótano en el cien por cien (100%) de la parcela edificable.

   — Con carácter general, se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con un desnivel igual o

superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso como máximo será de ciento noventa (190) centímetros.

Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D).

1. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Las alineaciones interiores serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

2. Separación a linderos.

— Linderos laterales. Grados 1 y 2:

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

— Lindero testero. Grado 1:

Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 6.5.6 "Dimensión de los patios de parcela", resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

3. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las presentes Normas.

Artículo 8.4.10. Altura de la edificación (D).

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes". La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación".

Las plantas bajas diáfanas computarán a los efectos de número de plantas, y se indica gráficamente su ubicación, así como la de los pasajes o soportales. Se indican igualmente gráficamente los edificios en los que se permite el ático; en cualquier caso la construcción de nuevos áticos se regulará por lo definido en el artículo 6.4.7.

Se permitirá la habilitación de una planta baja sobre el patio de manzana, para uso de garaje-aparcamiento, cuando justificadamente se demuestre su idoneidad, por no interferir ni perjudicar a otros usos de la planta baja de la edificación principal (viviendas o locales comerciales).

Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento (D).

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia:

— En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, como mínimo, ya sea en el interior del edificio, o cubiertas o descubiertas en el propio solar, una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en actuaciones destinadas a viviendas de superficie media inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados edificables; y una y media (1,5) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en actuaciones destinadas a viviendas de mayor superficie; y en todo caso, una por vivienda; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos.

— En suelo urbano consolidado, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso vivienda, así como una plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos, destinados a uso terciario.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E).

Salvo las manzanas incluidas en el ámbito del PEPRPACC, que se regularán para la implantación de usos por lo regulado en el mismo, se regulan los siguientes usos compatibles para la manzana cerrada:

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2.ª (en planta baja); en categoría 3.ª (taller de automoción), en situación 2.ª (en planta baja), excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura; y en categoría 4.ª (taller doméstico) en situación 1.ª (en la propia vivienda o plantas superiores de edificio residencial).

- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2.ª y 3.ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.ª, 2.ª (pequeño y mediano comercio) y 3.ª, en situación 1.ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3.ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.

- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1.ª, en plantas baja y primera; y categoría 3.ª (despachos profesionales domésticos), en situación 1.ª, en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3.ª (edificio de uso exclusivo); y en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en plantas baja y primera.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1.ª, en planta baja; y en categoría 3.ª (espectáculos), en situación 3.ª (edificio de uso exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1.ª, en planta baja y primera.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.4.13. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CAPÍTULO 8.5
CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5
EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Artículo 8.5.1. Ámbito y características (E).

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana.

   — Grado 1: Edificación en bloque abierto tradicional.

   — Grado 2: Edificación en bloque abierto con uso especial.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva, salvo en el caso especificado, para el grado 2, en el artículo 8.5.11.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.5.3. Obras admisibles (D).

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.5.4. Parcela mínima (D).

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación (D).

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados, salvo cuando el planeamiento de desarrollo del que proceda la parcela que se pretende segregar, indicara una parcela mínima inferior. No obstante, deberá justificarse la reducción respecto de la superficie de mil metros indicada. En todo caso, la parcela mínima será siempre mayor de seiscientos (600) metros cuadrados.

Artículo 8.5.6. Edificabilidad (E).

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que se indica gráficamente, por la superficie delimitada por la línea de edificación, coincidente o no con la alineación oficial.

Cuando todas las líneas de edificación coincidan con las alineaciones, en parcelas ya edificadas cuyas características resulten conformes con el Plan General, la edificabilidad se obtendrá como resultado de multiplicar la altura en número de plantas por la superficie delimitada por las alineaciones.

Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una superficie máxima total de cien (100) metros cuadrados.

Artículo 8.5.7. Ocupación (D).

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquélla.

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 8.5.6.

Bajo rasante, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%) entre alineaciones interiores o líneas de edificación, cuando éstas estén definidas gráficamente, y del cincuenta (50%) de la parcela edificable en todo caso. Justificadamente, se podrá aumentar esta ocupación, cuando sea necesario para cumplir la dotación de plazas de aparcamiento obligatorias. La ocupación sobre y bajo rasante podrá ser no coincidente.

En el grado 2, las plantas situadas entre las rasantes de los viarios enfrentados se considerarán siempre plantas sobre rasante.

Artículo 8.5.8. Posición de la edificación (D).

Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   El retranqueo mínimo del plano más externo de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

   a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más externo de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

   b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que dé frente la parcela.

   Cuando no esté edificada la parcela opuesta, será de aplicación el apartado b).

   El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

2. Separación a linderos.

a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   — Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

— Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.

— Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

— La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los paramentos enfrentados se abran huecos de piezas habitables, con un mínimo de seis (6) metros.

— En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a 1/3 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.

— Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a diez (10) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura (H/2) del edificio más alto, respetando las mismas distancias mínimas.

— Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 6.8.8.

Artículo 8.5.9. Altura de la edificación (D).

Para el grado 1, la altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a veintidós (22) metros.

Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento (D).

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer, como requisito indispensable para la obtención de licencia:

— En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, como mínimo, ya sea en el interior del edificio, o cubiertas o descubiertas en el propio solar; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados en actuaciones destinadas a viviendas de superficie media inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados edificables; y una y media (1,5) plazas de

aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos en actuaciones destinadas a viviendas de mayor superficie, y en cualquier caso una por vivienda; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos.

— En suelo urbano consolidado, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso vivienda, así como una plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos, destinados a uso terciario.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E).

En el grado 2 es necesario contemplar una situación especial, puesto que las parcelas donde se ubican estos edificios dan frente a viarios opuestos con una diferencia considerable de altura. Por esto, la regulación de los usos de las plantas inferiores a la planta baja de la calle de mayor rasante se considera que debe ser especial, puesto que su uso característico es el terciario.

Para el grado 1 y las plantas superiores a la baja de la calle superior del grado 2, los usos compatibles serán:

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2.ª (en planta baja); y en categoría 4.ª (taller artesanal) en situación 1.ª (en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial).

- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2.ª y 3.ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), y 3.ª, en situación 1.ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3.ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.

- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1.ª, en plantas baja y primera, y en situación 3.ª (en edificio exclusivo); y categoría 3.ª (despachos profesionales), en situación 1.ª, en cualquier planta.

- Clase c): Hotelero, en situación 3.ª (en edificio exclusivo); y en situación 1.ª, en plantas baja y primera.

- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1.ª, en planta baja; y en categoría 3.ª (espectáculos), en situación 3.ª (edificio exclusivo).

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, en planta baja y primera.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Para el grado 2, serán compatibles los siguientes usos en las plantas existentes inferiores a la baja de la calle de cota superior, que se podrán ubicar en cualquier planta o en la totalidad de aquéllas, cuando no se indique nada al respecto:

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.ª (industria artesanal del Tipo II) y en categoría 4.ª (taller artesanal).

- Clase c): Servicios empresariales.

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), en planta baja y primera; y 3.ª, en planta baja. La categoría 3.ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.

- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª (oficinas técnicas y de venta); y categoría 3ª (despachos profesionales), en cualquier planta.

- Clase c): Hotelero, en plantas baja y primera u ocupando la totalidad de las plantas.

- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en planta baja y primera; y en categoría 3.ª (espectáculos), en situación 3.ª (edificio exclusivo), sólo cuando también exista este uso en el resto del edificio.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.5.12. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CAPÍTULO 8.6.
CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6
CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO

Artículo 8.6.1. Ámbito y características (E).

El ámbito de aplicación de esta norma zonal lo constituyen las ordenaciones o edificaciones, anteriores al nuevo Plan General, que no queden comprendidas en las determinaciones de ordenación de éste, y no sea aconsejable su calificación como fuera de ordenación.

Aparecen en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 6.

Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología responde a edificación aislada, entre medianeras, agrupada o pareada.

2. Su uso característico es el residencial en sus categorías 1 de vivienda unifamiliar, o 2 de vivienda colectiva.

Artículo 8.6.3. Obras admisibles (D).

1. Obras en los edificios. Se aceptan todas las descritas en el artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas, excepto en lo que concierne al número de viviendas existentes, que no podrá superarse en ningún caso.

2. Obras de demolición. Todas las incluidas en el artículo 1.2.23 del Título I de las presentes Normas.

3. Obra nueva. En el caso de obra nueva por sustitución de la existente, se mantendrán las condiciones de edificabilidad con las que en su momento se hubiera concedido la correspondiente licencia.

Para llevar a cabo operaciones de sustitución de las edificaciones actuales, en las que se modifique la configuración de las edificaciones existentes, manteniendo siempre las determinaciones fijadas en el párrafo anterior, será preciso redactar un Estudio de Detalle.

Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado sin rebasar sus límites primitivos.

En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de las Normas del Plan General, aplicándose las equivalentes a la tipología adoptada (unifamiliar, bloque abierto o manzana cerrada).

Artículo 8.6.4. Usos compatibles (E).

Dado que en la presente norma zonal, la tipología edificatoria puede responder a edificación aislada, entre medianeras o unifamiliar, el régimen de usos compatibles será, en cada caso, el de la norma zonal correspondiente a la tipología de la edificación de que se trate.

Artículo 8.6.5. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CAPÍTULO 8.7
CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.7.1. Ámbito y características (E).

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente.

   — Grado 1: Industria abierta. Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES, y algunas otras instalaciones aisladas con carácter de gran industria. Dentro del grado 1 se diferencian los niveles a), b) y c).

   — Grado 2: Industria manzana cerrada o nido.

   — Grado 3: Pequeño y medio comercio.

   — Grado 4: Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones.

   — Grado 5: Terciario recreativo y hotelero.

Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico (E).

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial y/o terciario, con las siguientes especificaciones según el grado:

   — Grado 1:

   • Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.

   • Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.

   • Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.

   — Grado 2: Industrial en clase a), en las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, y en las clases b) y c).

   — Grado 3: Terciario en clase a) comercial en las categorías 1.ª y 2.ª.

— Grado 4: Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.

— Grado 5: Terciario en clase c) hotelero y clase d) recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III, en situación 2.ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, así como para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, e incluso para permitir su ubicación en situación 3.ª (en edificio exclusivo), se admitirá su implantación, previa la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (hotelero y recreativo), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles (D).

Grados 1, 2, 3, 4 y 5: Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (D).

Para todos los grados, se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, debiendo vigilarse su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.

2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima (D).

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación (D).

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

— Grado 1:

• Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
• Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
• Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

Se permite la agrupación de unidades completas en función de la categoría de industria a implantar. Esta agrupación en ningún caso eximirá del cumplimiento de las prescripciones de la presente norma zonal.

— Grado 2: Trescientos (300) metros cuadrados.

— Grado 3: Quinientos (500) metros cuadrados.

— Grado 4: Mil (1.000) metros cuadrados.

— Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

— Grado 1: No se establece.

— Grado 2: Diez (10) metros.

— Grado 3: Diez (10) metros.

— Grado 4: Veinte (20) metros.

— Grado 5: Veinte (20) metros.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas (D).

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se respeten el resto de condiciones de la norma zonal. Se podrá reestructurar el espacio ocupado por la nave para diversas actividades siempre que:

— Su uso sea industrial.

— La superficie útil mínima de las nuevas unidades sea de quinientos (500) metros cuadrados, medidos en ocupación de planta baja de la nueva edificación.

— Se mantendrá la disposición del cerramiento de parcela, prohibiéndose la apertura de nuevos accesos, vías de servicio o división del espacio común.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de transformación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos.

3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10%), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

4. Construcciones accesorias.

Se considerarán construcciones accesorias todas las necesarias para el buen funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas e instalaciones similares. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

Artículo 8.7.8. Edificabilidad (E).

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

— Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.

— Grado 2: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado.

— Grado 3:

- C/ Tolerancia (antiguo M4-2): 360 m^2.
- Avda. Héroes de Baler (antiguo M1-2): La resultante de aplicar la volumetría indicada gráficamente a la manzana.
- C/ Comarca del Ambroz (antiguo SPP1-2): 0,28 m^2/m^2. La ordenación está supeditada a Estudio de Detalle.
- Capellanías: Se aplican las condiciones volumétricas de la Norma zonal 7.1, y una edificabilidad de 1,5 m^2/m^2.
- Para la zona calificada perteneciente a la urbanización Ceres Golf, se aplicará una edificabilidad de 10.624 m^2 en planta baja, 6.560 en primera y 1.250 en segunda. La edificación en este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, por situarse en las zonas de seguridad del CIMOV.

- Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.

— Grado 4:

- Avda. Héroes de Baler, s/n. (antiguo IND-1, Induyco): edificabilidad existente.
- C/ Miguel Serrano, Alejo Carpentier (antiguo CB-4): 1.500 m^2 de uso comercial y 500 m^2 de uso de equipamiento genérico.
- C/ Acuario, Piscis y Leo (antiguo R-66-A-2): 3.840 m^2. Se permiten aparcamientos subterráneos. Se destinará un 40% del suelo a aparcamientos.
- C/ Isla del Hierro y Alfonso Díaz Quijano (antiguo R-66-B-4): 9.273 m^2. Se dispondrá aparcamiento subterráneo con un mínimo de 100 plazas.
- Centro comercial Ruta de la Plata: la edificabilidad máxima es la existente.
- Parcela de Carrefour (antiguo MT-2): la edificabilidad máxima es la existente.
- Avda. Ruta de la Plata, C/ Monfragüe y C/ Gredos (antiguo CB-2B-2): todos tendrán una ocupación máxima del 80%.
  - Parcela A, en Avda. Ruta de la Plata c/v C/Monfragüe: 4.100 m^2 y ocupación del 80%.
  - Parcela B, Avda. Ruta de la Plata c/v C/ Pisa: 3.164,20 en uso comercial característico y 2.164,20 m^2 de uso terciario en categoría de oficinas y equipamiento, en edificio con varios usos.
  - Parcela C, C/ Monfragüe c/v C/ Gredos: 2.500 m^2.
- San Antonio 1 (antiguo SA-3 norte): 34.319 m^2.
- San Antonio 2 (antiguo SA-3 sur): 15.114 m^2/m^2.
- C/ Río Tietar (antiguo SPP2-2): 4.050 m^2. Se deberá redactar un Estudio de Detalle.
- Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.
- Carretera de Medellín 5 (antiguo CH-5, Udaco): edificabilidad existente.
- Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.

— Grado 5:

- Hotel V Centenario: 1,3090 m^2/m^2.
- Manzana del Hotel Extremadura: con la compatibilidad de usos indicada para cada parcela, la edificabilidad máxima total, de distribución libre entre las parcelas, es de 25.000 m^2.
- Club del Campo de Golf: La edificabilidad máxima es la existente.

- Parcela de El Perú (antiguo F-5): 5.241,50, de la que se destinarán 885,50 m^2 en planta baja).
- Parcela en Mejostilla (antigua M2-1 EGP): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
- Parcela en San Marquino (antiguo SM-1 EG): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.

Para los grados 3, 4 y 5, en nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Artículo 8.7.9. Ocupación (D).

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

— Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje de ocupación será libre.

— Grado 2: Cien por cien (100%).

— Grado 3, 4 y 5: Sesenta por ciento (60%) para parcelas no edificadas. Justificadamente, a través de un Estudio de Detalle, se podrá aumentar la ocupación, así como cuando procedan de un planeamiento de desarrollo que determinara una ocupación mayor, o esta fuera libre o definida únicamente por retranqueos a alineación, en cuyo caso se justificará en el proyecto para la solicitud de licencia.

En todos los grados, la ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante, salvo cuando se precise mayor ocupación para el cumplimiento de dotación de aparcamientos, en cuyo caso será la necesaria al efecto. Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación (D).

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano n.º 5, será según los grados:

— Grado 1:

• Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros en la fachada principal y cinco (5) metros en el resto de fachadas con frente a viario.

• Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros en todas las fachadas con frente a viario.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido de cincuenta (50) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente. Cuando se originen diferencias de altura superiores a un (1) metro por la topografía del terreno, la cerca deberá escalonarse cuantas veces fuera necesario.

En el caso de que transcurrido un plazo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la administración del polígono, repercutiendo los gastos a la propiedad o propiedades afectadas.

Los accesos a las industrias se resolverán con puerta practicable diáfana de dos (2) metros de altura.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, entre los dos puntos de tangencia de la zona curva con las rectas.

— Grado 2: Retranqueo prohibido, salvo en ordenación de manzanas completas, en que será de cinco (5) metros.

— Grado 3, 4 y 5: Un mínimo de cinco (5) metros, salvo determinación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la ciudad. Se podrán destinar a aparcamiento, zonas verdes o ambas.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

— Grado 1:

• Niveles a) y b): Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.

• Nivel c): Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será el mismo de los niveles a) y b).

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

— Grado 2: La tipología será adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

— Grado 3, 4 y 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros, salvo indicación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación (D).

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

— Grado 1:

• Niveles a), b) y c): La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada del bloque representativo.

— Grado 2: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas.

— Grado 3 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros para el grado 3 y diez (10) metros para el grado 4, y dos (2) plantas, con carácter general, salvo indicación gráfica en contrario. Para uso de oficinas, la altura máxima será de seis (6) plantas, salvo indicación gráfica en contrario.

— Grado 5: La altura máxima será la indicada gráficamente.

Para el grado 1 y 2, por encima de la altura máxima se podrán edificar los elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, indicados en el artículo 8.7.7. Para los grados 3, 4 y 5, únicamente podrán superar la altura con elementos puntuales cuando, a través de un Estudio de Detalle, justifiquen su necesidad.

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento (D).

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 3, 4 y 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial y hotelero, en cada una de sus categorías.

Artículo 8.7.13. Patios (D).

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.

2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos (D).

Con carácter general para todos los grados, los sótanos y semisótanos se permiten con una altura máxima sobre rasante de noventa (90) centímetros a cara inferior de forjado, cuando se justifiquen debidamente por las necesidades del uso. Queda prohibido utilizarlos como locales de trabajo independientes.

Artículo 8.7.15. Red viaria (D).

Con carácter general para los grados 1, 2, 4 y 5, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.

2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del área calificada, polígono o parcela se establezcan a tal fin.

3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 8.7.16. Espacios libres y Zonas Verdes públicos (D).

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas en el caso de polígono industrial.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles (E).

GRADO 1:

— Residencial, en las clases:

— Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida por vivienda no será superior a ciento veinte (120) metros cuadrados, para instalaciones superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados en el nivel a).

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda para instalaciones superiores a mil (1.000) metros cuadrados, con un máximo de una (1), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2.ª (en edificio compartido con otros usos). Será compatible la categoría 3.ª, con una superficie útil máxima de 1.500 metros cuadrados, a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Clase b): Oficinas en categoría 1.ª, en situación 2.ª (en edificio compartido con otros usos), y en categoría 2.ª (oficinas de venta), en situación 2.ª, con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.ª (compartido con otros usos), como servicio al uso industrial.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2.ª y 3.ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª.
- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

GRADO 2:

— Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados y se admite como máximo una (1) vivienda por industria de superficie instalada mayor o igual a mil (≥ 1.000) metros cuadrados.

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, en las categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.ª y 3.ª, como servicio al uso industrial.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2.ª y 3.ª.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª.

- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

GRADO 3 Y 4:

— Terciario, en las clases:

- Clase b): Oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª (compartido con otros usos). Sólo para el grado 4, Oficinas en situación 3.ª (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

- Clase c): Sólo para el grado 4, Hotelero en situación 3.ª (edificio de uso exclusivo). Para el grado 3, sólo para la parcela situada en Capellanías, se admite el terciario hotelero en situación 2.ª o 3.ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

- Clase d): Recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.ª y 3.ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, y sólo en el grado 4º para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

GRADO 5:

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categoría 1.ª (pequeño comercio), en situación 2.ª (compartido con otros usos).

- Clase b): Oficinas en categoría 2.ª (oficinas de venta), en situación 2.ª (compartido con otros usos).

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.ª y 3.ª.

Artículo 8.7.18. Usos prohibidos (E).

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

A N E X O I

RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO, DE ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO (E) Y DE UNIDADES DE REPARCELACIÓN (D)

ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (E)

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO	Cesión 10% Excedente de aprovechamiento del Uso Característico
UAA 09.01	1.200,00 ua (Terciario)
UAA 17.01	411,57 ua (Residencial)
UAA 17.03	2.000 ua (Residencial)
UAA 22.01	4.465,40 ua (Residencial)
UAA 26.01	753,60 ua (Terciario)
UAA 31.01	1.210,00 ua (Terciario)
UAA 31.02	1.012,40 ua (Terciario)
UAA 31.03	445,80 ua (Terciario)

*ua- unidades de aprovechamiento

UNIDADES DE REPARCELACIÓN O NORMALIZACIÓN DE FINCAS (D)

UR 15.01
UR 23.02
UR 23.03
UR 23.04
UR 28.01
UR 28.02

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	**Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)**
ARE 12.01 constituida por: UAU 12.01	0,692127
ARE 16.01 constituida por: UAU 16.01	0,374410
ARE 17.02 constituida por: UAU 17.02 VL 17.01	0,612380

ARE 22.01 constituida por: UAU 22.01	0,441878
ARE 23.01 constituida por: UAU 23.01	0,721806
ARE 23.05 constituida por: UAU 23.05	0,397198
ARE 23.06 constituida por: UAU 23.06	0,681149
ARE 23.07 constituida por: UAU 23.07	0,809628
ARE 23.08 constituida por: UAU 23.08	0,930946
ARE 23.09 constituida por: UAU 23.09	0,454322
ARE 23.10 constituida por: UAU 23.10	0,422360
ARE 27.01 constituida por: UAU 27.01	0,568586
ARE 27.02 constituida por: UAU 27.02	0,569215
ARE 32.01 constituida por: UAU 32.01 VG 32.01	0,958416
ARE 33.01 constituida por: UAU 33.01 EG 16.02 EG 22.02 EG 22.03 EG 23.01 VG 18.01 (2.000 m2)	0,700247
ARE 33.02 constituida por: UAU 33.02a UAU 33.02b EG 22.01 EG 23.02 VG 22.01 VG 28.01 VG 28.02 QG 33.01	0,713344
ARE 33.03 constituida por: UAU 33.03a UAU 33.03b EG 17.01 EL 23.01 VG 18.01 (6.601 m2)	0,708859

ARE 33.04 constituida por: UAU 33.04	0,740409
ARE 33.05 constituida por: UAU 33.05	0,153807

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

ÁREA DE REPARTO	**Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)**
ARR 1.01 constituida por: UAR 1.01	0,500000
ARR 23.01 constituida por: UAR 23.01	0,427655
ARR 23.02 constituida por: UAR 23.02	1,000000
ARR 27.01 constituida por: UAR 27.01	0,380925
ARR 33.01 constituida por: UAR 33.01	(*)0,350000
ARR 41.01 constituida por: UAR 41.01	0,380000

(*) Se trata de una reforma interior, para su conservación, del poblado minero, por lo que se considera un aprovechamiento tipo aproximado, que deberá ser fijado por el planeamiento de forma concreta.

A N E X O I I

RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO
EN SUELO URBANIZABLE (E)

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE (E)	
ÁREA DE REPARTO	**Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)**
AR-1 constituida por: Sector 1.01 Sector 1.02 VG-S.1.02-1 (incluido) EG-S.1.02-1 (incluido) Sector 1.03 VG-S.1.03-1 (incluido) VG-S.1.03-2 (incluido) QG-S.1.03-1 (incluido) Sector 1.04 VG-S.1.04-1 (incluido) VG-S.1.04-2 (incluido) Sector 1.05 VG-S.1.05-1 (incluido) Sector 1.06 Sector 1.07 Sector 1.08 VG-S.1.08-1 (incluido) VG-S.1.08-2 (incluido) Sector 1.09 VG-S.1.09-1 (incluido) Sector 1.10 VG-S1.10-1 (incluido) VG-S1.10-2 (incluido) Sector 1.11 Sector 1.12 VG-S.1.12-1 (incluido) Sector 1.13 VG-S.1.13-1 (incluido) VG.1-01 (adscrito) VG.1-02 (adscrito) VG.1-03 (adscrito) EG.1-01 (adscrito) EG.1-02 (adscrito) EG.1-03 (adscrito) EG.1-04 (adscrito) QG.1-01 (adscrito) QG.1-02 (adscrito) QG.1-03 (adscrito) IG.1-01 (adscrito)	0,350179

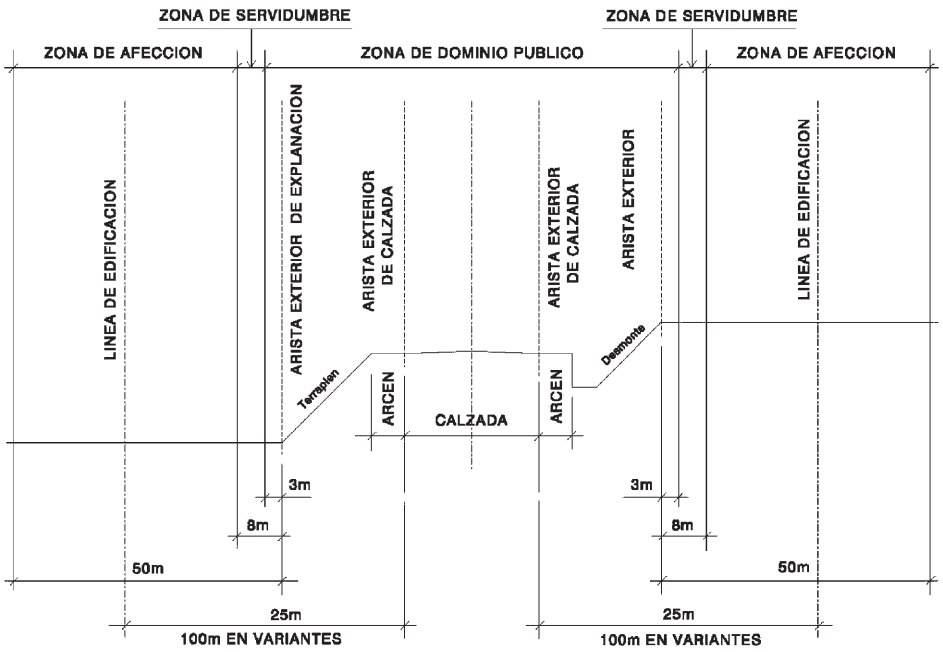
AR-2 constituida por: Sector 2.01 VG-S.2.01-1 (incluido) EG-S.2.01-1 (incluido) Sector 2.02 VG-S.2.02-1 (incluido) VG-S.2.02-2 (incluido) EG.2-01 (adscrito) EG.2-02 (adscrito) EG.2-03 (adscrito) EG.2-04 (adscrito) EG.2-05 (adscrito)	0,329616
AR-3 constituida por: Sector 3.01 EG-S.3.01-1 (incluido) Sector 3.02 EG-S.3.02-1 (incluido) VG-S.3.02-1 (incluido)	0,158617
AR-4 constituida por: Sector 4.01 VG-S.4.01-1 (incluido) Sector 4.02 VG-S.4.02-1 (incluido) Sector 4.03 VG-S.4.03-1 (incluido) QG-S.4.03-1 (incluido) VG.4-01 (adscrito) VG.4-02 (adscrito) VG.4-03 (adscrito) EG.4-01, 4-02 (adscrito) QG.4-01 (adscrito) IG.4-01 (adscrito)	0,496455
AR-5 constituida por: Sector 5.01 VG-S.5.01-1 (incluido)	0,556607
AR-6 constituida por: Sector 6.01	0,277500
AR-7 constituida por: Sector 7.01 EG.7-01 (adscrito)	0,082599

ANEXO III

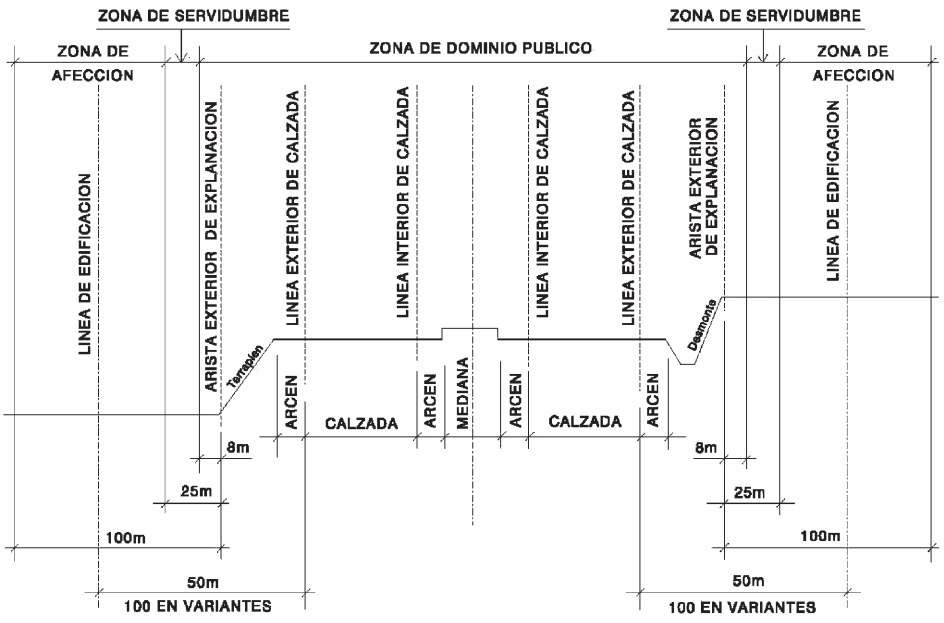
ESQUEMAS SECTORIALES (D)

ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

CARRETERAS

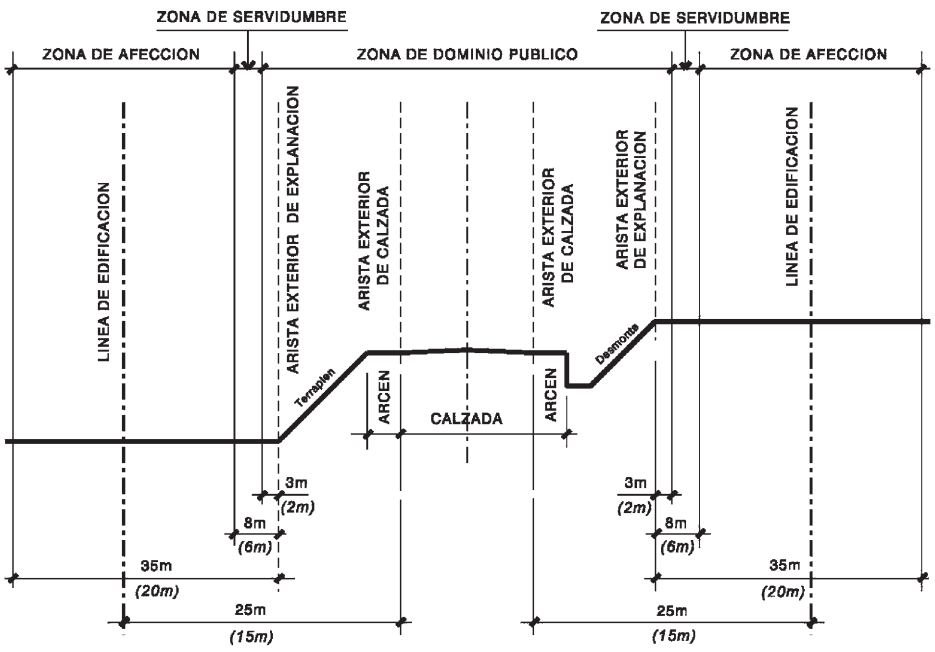


AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA

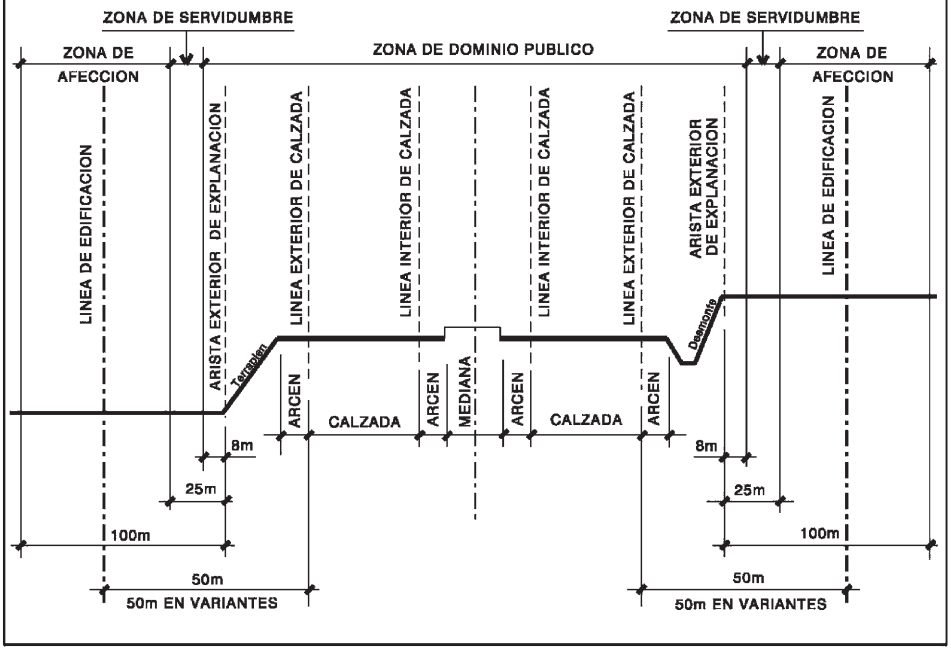


ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 7/1995
COMUNIDAD DE EXTREMADURA

CARRETERAS BASICAS, INTERCOMARCALES Y LOCALES / *VECINALES*

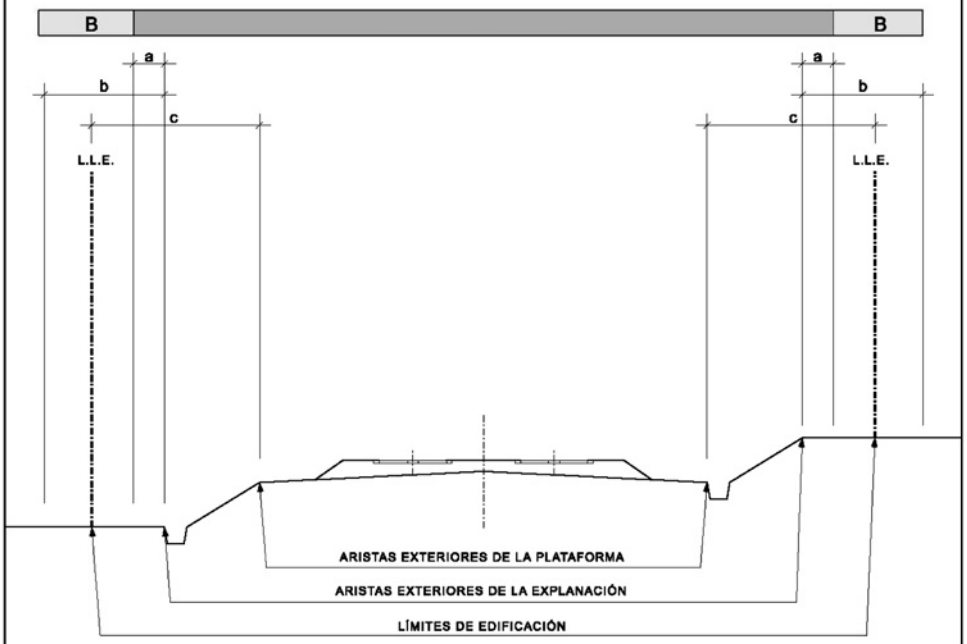


AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA



REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2387 de 30-12-2004)
Y MODIFICACIÓN DE R.S. F. (R.D. 354 de 29-03-2006)

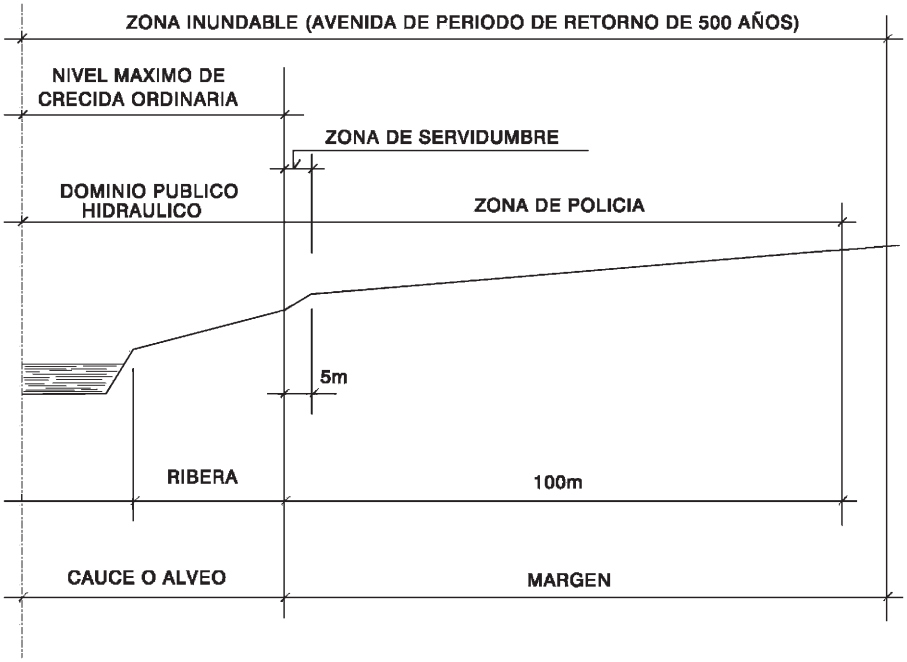
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD



A **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** * SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts * RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts	*Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
B **ZONA DE PROTECCIÓN** * SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts * RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts	*Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.*
L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN) * SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETATALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts * RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts	*Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente.*

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS 1/2001 DEL 20 DE JULIO
REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO R. D. 849/1986

PROTECCION DE CAUCES



REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS

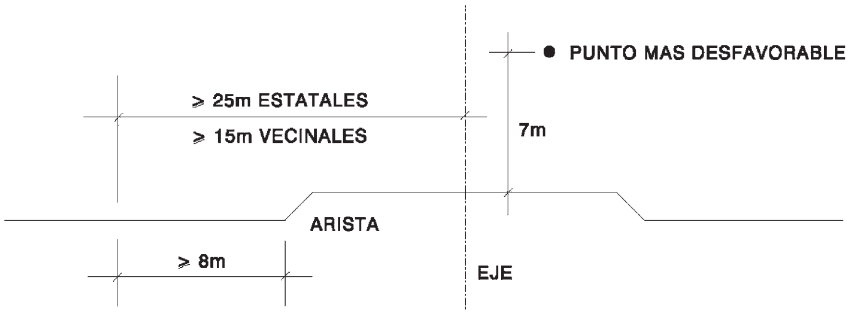
AREAS DE ALTA TENSION (D.3151/68)

PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA

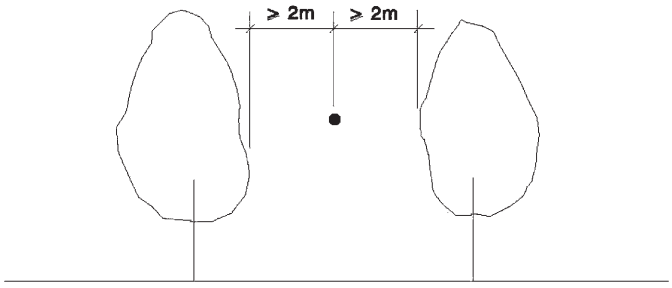
CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO



ANEXO IV

CONDICIONANTES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (D)

Para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto, deberán tenerse en consideración los siguientes condicionantes generales indicados por la Confederación Hidrográfica del Tajo:

— En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

— De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

— Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

— En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

— Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

— Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

— Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la

zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

— Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica el Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

— Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el articulo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográfica Intercomunitarias (BOE n.º 179 de 28 de julio de 2006). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

— Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

ÍNDICE

1. ÁMBITOS EN SUELO URBANO.
1.1. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).
API 05-01. Mejostilla Industrial.
API 07-01. Mejostilla Proexsa.
API 11-01. Montesol 2.
API 12-01. Residencial Ronda.
API 12-02. Montesol 1.
API 17-01. Infanta Isabel.
API 21-01. Macondo.
API 23-01. PEPRPACC.
API 28-01. S. Francisco 07.
API 31-01. S. Antonio 06.
API 32-01. S. Francisco 06.
API 32-02. Maltravieso.
API 32-03. Casa Plata.
API 33-01. Río Tinto.
API 33-02. La Cañada.

1.2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE).
1.2.1. APE EN SUELO URBANO CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.
APE 12.01. Comercial Mejostilla.
APE 16.01. Residencial La Zambomba.
APE 17.02. Capitán Luna.
APE 22.01. Juan Caldera.
APE 23.01. Daoiz.
APE 23.05. San Marquino I.
APE 23.06. Madruelo.
APE 23.07. Santa Clara.
APE 23.08. San Marquino II.
APE 23.09. San Marquino III.
APE 23.10. San Marquino IV.
APE 27.01. Ruta de la Plata.
APE 27.02. Comercial N-630.
APE 32.01. Charca Musia.
APE 33.01. Aldea Moret I.
APE 33.02a. Aldea Moret II Terciario.
APE 33.02b. Aldea Moret II Residencial.
APE 33.03a. Frente Terciario N-630.

APE 33.03b. Residencial N-630.

APE 33.04. Aldea Moret III.

APE 33.05. Palacio de Corchuelas.

1.2.2. APE EN SUELO URBANO SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.

1.2.2.1. APE DELIMITADOS PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

APE 09.01. Complejo Álvarez.

APE 17.01. Residencia Caja Extremadura.

APE 17.03. Seminario.

APE 22.02. Virgen de Guadalupe.

APE 26.01. Centro de Ocio.

APE 31.01. Solar entre Estaciones.

APE 31.02. San Antonio Comercial I.

APE 31.03. San Antonio Comercial II.

1.2.2.2. APE DELIMITADOS PARA NORMALIZACIÓN DE FINCAS O REPARCELACIÓN.

APE 15.01. Arañuelo.

APE 23.02. Diana I.

APE 23.03. Teatro Principal.

APE 23.04. Diana II.

APE 28.01. Ronda del Carmen.

APE 28.02. Avda. Hispanidad.

1.3. ÁMBITOS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR).

APR 03.01. Polígono Ganadero.

APR 23.01. San Marquino.

APR 23.02. San Justo.

APR 27.01. Nuevo Gran Eje Bulevar.

APR 33.01. Poblado Minero.

APR 41.01. Estación Arroyo-Malpartida.

2. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE.

2.1. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN O SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI).

UZI 01-01. El Majón.

UZI 09-01. Capellanías.

UZI 13-01. Res. Nueva Ciudad.

UZI 13-02. Vegas del Mocho.

UZI 25.01. Hospital.

UZI 26.01. El Junquillo.

UZI 32-01. El Conejar.

UZI 34-01. Sector 2.5-A .

2.2. ÁMBITOS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

2.2.1. ÁREA DE REPARTO 1. PRIORIDAD I RESIDENCIAL.

S. 1.01 (o).

S. 1.02 (o).

S. 1.03 (o).

S. 1.04 (o).

S. 1.05.

S. 1.06.

S. 1.07.

S. 1.08.

S. 1.09.

S. 1.10.

S. 1.11.

S. 1.12.

S. 1.13.

2.2.2. ÁREA DE REPARTO 2. PRIORIDAD II RESIDENCIAL.

S. 2.01.

S. 2.02.

2.2.3. ÁREA DE REPARTO 3. SEGUNDA RESIDENCIA.

S. 3.01.

S. 3.02.

2.2.4. ÁREA DE REPARTO 4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

S. 4.01.

S. 4.02.

S. 4.03.

2.2.5. ÁREA DE REPARTO 5. UNIVERSIDAD.

S. 5.01.

2.2.6. ÁREA DE REPARTO 6. VALDESALOR.

S. 6.01.

2.2.7. ÁREA DE REPARTO 7. ESTACIÓN ARROYO-MALPARTIDA.

S. 7.01.

1. ÁMBITOS EN SUELO URBANO

1.1. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	**API 05-01 Mejostilla Industrial**

FIGURA DE ORDENACIÓN: **Plan Parcial**	PLANO/HOJA: **5/3,7**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SUNP-13 (Mejostilla Industrial) Programa de Ejecución	**A.D. 20/01/2005**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 05-01. MEJOSTILLA INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL.

Ámbito y características.

Pertenecen a este uso las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto, con el código I.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial en clase a) en las categorías 1.ª y 3.ª, y en las clases b) y c).

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento a base de pavimentos flexibles o ajardinados.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectara como máximo un metro y medio (1,50).

Parcela mínima.

Cada parcela indicada en el presente API se podrá subdividir en subparcelas con las siguientes condiciones:

a) Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible diez (10) metros.

c) Longitud de frente de parcela superior a diez (10) metros.

Condiciones de parcelación.

La edificación se dispondrá dentro de la alineación marcada en plano de alineaciones admitiéndose libremente retranqueos.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las parcelas, en el cuadro adjunto:

API 05-01

MANZANA I	SUPERFICIE (M^2)	SUP. EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
I-1-A (*)	12.926,46	12.930	1P+20% EN 2.ª P
I-1-B (*)	8.742,97	3.990	1P+20% EN 2.ª P
I-1-C (*)	16.155,61	9.580	1P+20% EN 2.ª P
I-2	13.898,61	10.047	1P+20% EN 2.ª P
I-3	7.312,61	6.220	1P+20% EN 2.ª P
I-4	7.312,61	6.220	1P+20% EN 2.ª P
I-5	6.535,37	5.344	1P+20% EN 2.ª P
I-6	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P
I-7	5.930,03	5.010	1P+20% EN 2.ª P
I-8	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P
I-9	3.814,33	3.340	1P+20% EN 2.ª P
I-10	5.192,55	4.676	1P+20% EN 2.ª P
I-11	5.192,55	4.676	1P+20% EN 2.ª P
I-12	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P
I-13	5.333,24	4.676	1P+20% EN 2.ª P
I-14	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P
I-15	5.869,89	5.010	1P+20% EN 2.ª P
I-16	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P
I-17	6.699,69	5.678	1P+20% EN 2.ª P
I-18	6.680,55	6.012	1P+20% EN 2.ª P

(*) Parcelas de cesión al Ayuntamiento con superficie mayor del 10%.

Ocupación.

1. La ocupación sobre rasante será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

2. La ocupación bajo rasante será de una (1) planta sótano.

Altura de la edificación.

Se permiten dos plantas pudiendo ocupar el segundo nivel un máximo del 20% de la superficie de la planta baja de cada nave.

Régimen de los usos.

Usos compatibles.

Los usos compatibles del USO INDUSTRIAL son equiparables a los definidos para la Zona 7 grado 2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Industria en manzana cerrada o nido del PGM de Cáceres, en el artículo 8.7.17.

Usos prohibidos.

— Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

USO INDUSTRIAL COMERCIAL.

Ámbito y características.

Pertenecen a este uso las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código C.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial en clase a) en las categorías 2.ª y 3.ª y terciario comercial en todas sus categorías.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de pavimentaciones rígidas y jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 30% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectara como máximo un metro y medio (1,5).

3. Los árboles de gran porte de las parcelas C-1, C-2, y C-3 deberán ser protegidos y conservados por los propietarios de la finca concreta donde se ubiquen. Si por cualquier imponderable se produjera la eliminación de algún ejemplar, deberá reponerse por otro de igual especie y tamaño. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en ellos.

Parcela mínima.

Cada parcela indicada en el presente API se podrá subdividir en subparcelas con las siguientes condiciones:

a) Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible diez (10) metros.

c) Longitud de frente de parcela superior a diez (10) metros.

Condiciones de parcelación.

La edificación se dispondrá dentro de la alineación marcada en plano de alineaciones admitiéndose libremente retranqueos.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las parcelas, en el cuadro adjunto:

API 05-01

MANZANA C	SUPERFICIE (M^2)	SUP. EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
C-1	3.698,40	2.000 + 396 (*)	2P
C-2	23.895,81	18.634 + 5.452 (*)	2P
C-3	23.794,46	27.771 + 1.089 (*)	2P
C-4	6.898,82	9.100	2P
A-2	4.441,78	6.937 (*)	2P

(*) Edificabilidad vinculada a las parcelas comerciales en el caso en que la parcela A-2 quede finalmente adscrita a Sistemas Generales.

Ocupación.

1. La ocupación sobre rasante será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

2. Bajo rasante podrán construirse hasta dos (2) plantas sótano.

Altura de la edificación.

Se permiten dos plantas con carácter general.

Usos compatibles.

Los usos compatibles del USO INDUSTRIAL COMERCIAL son equiparables a los definidos para la Zona 7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, en los siguientes grados:

— 7.2, Industria pequeña y mediana (en este caso el uso característico se entenderá sólo como industrial clase a), categorías 2.ª y 3.ª, siendo aplicables el resto de usos compatibles);

— 7.3, Pequeño y medio comercio;

— 7.4, Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones.

— En la parcela C4 será de aplicación además la Norma Zonal 7 grado 5, terciario hotelero, con la compatibilidad específica de la clase dotacional e) Infraestructuras, en su tipo Estación de Servicio.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

USO SOCIAL COMERCIAL.

Ámbito y características.

Pertenecen a este uso las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código S-1, S-2 y S-A.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es:

   — Parcela S-1: comercial y social (asimilable al genérico).

   — Parcela S-2: hostelería.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

1. Los accesos peatonales y de vehículos que requiera la edificación, así como cualquier otra clase de servicio complementario o instalación, serán resueltos en el interior de la parcela, debiendo excluirse cualquier posibilidad de afección o aprovechamiento sobre los espacios libres próximos.

2. Los cerramientos de parcela serán, en su caso, diáfanos, la parcela S-2 no tendrá cerramiento.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectara como máximo un metro y medio (1,5), debiendo separarse un mínimo de cinco (3) metros de los lindes medianeros.

Condiciones de parcelación.

1. La parcela S-1 podrá segregarse en dos parcelas de idéntica superficie y cuyos usos respectivos sean comercial y dotacional genérico, con una edificabilidad asignada a cada una de ellas idéntica y cuya suma sea el total de edificabilidad asignado por el plan parcial.

2. La parcela S-2 contendrá un edificio destinado a hostelería de 500 m^2 y el resto de la parcela se pavimentará adaptándose el nivel al de las aceras colindantes y no tendrá cerramiento de parcela.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las parcelas, en el cuadro adjunto:

API 05-01

MANZANA S	SUPERFICIE (M^2)	SUP. EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
S-A (*)	3.847,15	2.329	3P
S-1	13.038,75	9.100	3P
S-2	3.348,00	500	1P

(*) Parcelas de cesión al Ayuntamiento con superficie mayor del 10%.

Ocupación.

1. La ocupación sobre rasante será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

2. Bajo rasante podrán construirse hasta una (1) planta sótano.

Posición de la edificación.

La alineación de la edificación coincidirá con lo establecido en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" en la parcela S-1 siendo libre en las parcelas S-2 y S-A.

Altura de la edificación.

Se permiten 3 plantas en parcelas S-1 y S-A y 1 planta en parcela S-2.

Usos compatibles.

Los usos compatibles no excederán del 40% del total del aprovechamiento.

— Terciario, en las clases:

- Clase b): oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª (compartido con otros usos).
- Clase a): comercial, en las categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase b): oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase d): recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase e): otros servicios terciarios, en situaciones 2.ª y 3.ª.

Usos prohibidos.

— Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

USO DEPORTIVO.

Ámbito y características.

Pertenecen a este API las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código DP.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el deportivo.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectara como máximo un metro y medio (1,5).

2. El espacio libre de la edificación dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 50% de la superficie. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

Condiciones de parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas que se correspondan con exactitud con las reflejadas en el plano de parcelación, considerándose estas como parcela mínima a todos los efectos.

Edificabilidad.

API 05-01

MANZANA DP	SUPERFICIE (m^2)	SUP. EDIFICABLE (m^2)	ALTURAS
DP (*)	14.810,35	450	3P

(*) Parcelas de cesión al Ayuntamiento con superficie mayor del 10%.

Ocupación.

1. La superficie de parcela ocupable por la edificación será de 450 m^2, correspondiendo esta ocupación a la edificación de cuerpos cerrados. No entendiéndose como ocupación la habilitada para pistas deportivas.

2. Bajo rasante podrá construirse 1 planta sótano.

Posición de la edificación.

1. La alineación de fachada se retranqueará como mínimo 3 metros.

2. En el resto de alineaciones podrá disponerse libremente la edificación.

Altura de la edificación.

La altura máxima será de 3 plantas.

Usos compatibles.

Los usos compatibles no excederán del 40% del total del aprovechamiento.

— Terciario, en las clases:

- Clase b): oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª (compartido con otros usos).
- Clase a): comercial, en las categorías 1.ª y 2.ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase b): oficinas en categorías 1.ª y 2.ª, en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase d): recreativo en categorías 1.ª y 2.ª, grupo III (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.ª y 3.ª.
- Clase e): otros servicios terciarios, en situaciones 2.ª y 3.ª.

Usos prohibidos.

— Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

USO ESPACIOS LIBRES.

Ámbito y características.

Las condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada en las áreas identificadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código ZV y franja lateral de la sección de viario tipo A.

Condiciones particulares de los espacios libres públicos.

1. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

2. Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimará el Ayuntamiento de Cáceres como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

3. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en el Plan General.

API 05-01

ZONA VERDE	SUPERFICIE (m^2)
ZV	50.110,03

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 07-01 Mejostilla Proexsa

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Proyecto de Reclasificación**	PLANO/HOJA:	**5/7**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Proyecto de Reclasificación "La Mejostilla". Proexsa	**A.D. 2/02/2000**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se deberán respetar las líneas de edificación grafiadas sobre las manzanas de uso residencial unifamiliar, y utilizar los espacios libres disponibles para uso privado de la urbanización.

El número de viviendas máximo en edificación residencial colectiva o unifamiliar, se estima que puede ser alterado entre las diversas manzanas, siempre que no se supere el número máximo que permitía la Reclasificación.

En la parcela de equipamiento social genérico E-S ubicada al sureste de la ordenación, se permite la edificación en tres plantas

CONDICIONES PARTICULARES del API-07.01 – LA MEJOSTILLA (PROEXSA)

ORDENANZA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-07-01 con el código "U.1".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a la edificación adosada, en hilera entre medianeras, con la proporción de (1) unidad de vivienda por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima.

La dimensión de la parcela mínima se establece en ciento veinte (120) metros cuadrados.

Condiciones de parcelación.

En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal se establece en seis (6) metros, de manera que pueda inscribirse un círculo de seis (6) metros de diámetro en la parcela.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo ($1 m^2t/m^2s$).

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela no podrá superar el 50% de la superficie de parcela sobre y bajo rasante.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de 3 metros y se adosarán a medianeras.

2. Separación a linderos.

   No se establece separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete con cincuenta (7,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

No se permiten las plantas bajo cubierta o áticos.

Plazas de aparcamiento.

Se estará a lo regulado en el artículo 8.3.12 del Plan General para los grados 1 a 7 de la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar.

Cerramientos.

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2).

Condiciones estéticas.

Se remite a lo establecido en el artículo 8.3.14 del Plan General. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales en el artículo 8.3.15 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-07-01 con el código "U.2".

Tipología y uso característico.

1. El tipo de edificación de estas manzanas es una tipología de vivienda unifamiliar, con garaje-aparcamiento comunitario en semisótano o sótano, en parcela individual y desde la que se accede a un jardín interior en el patio de manzana.

2. Dicho sótano o semisótano tendrá como mínimo un acceso desde el viario de uso público, al igual que el jardín del patio de manzana que será de uso exclusivamente comunitario.

3. Estas manzanas no podrán ser objeto de parcelación debiendo realizarse un proyecto unitario para cada una de ellas.

4. Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

a) La fachada interior de la edificación al patio de manzana estará situada a una distancia máxima de dieciséis (16) metros medidos desde la fachada principal.

b) Cada parcela individual tendrá un fondo máximo de veinticinco (25) metros y una fachada mínima de seis (6) metros.

c) La continuidad de la fachada perimetral de la manzana podrá interrumpirse en un máximo de tres puntos por manzana para remitir los accesos comunes a garajes y al espacio central. La dimensión de dichos accesos será de al menos ocho (8) metros de anchura y podrá realizarse en toda su altura o solamente en Planta Baja con una altura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros libres.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar el resto de condiciones que se definen en la presente ordenanza.

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la que resulte de la aplicación de las condiciones definidas en el apartado siguiente.

Bajo rasante deberá construirse una planta sótano, que tendrá acceso o accesos comunes para toda la manzana. Dicho sótano estará situado a veinte (20) metros máximo de la fachada principal.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   La alineación exterior será la definida en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   Podrán realizarse retranqueos en cuyo caso la alineación se separará del lindero frontal, o de los linderos frontales en parcelas de esquina, una distancia mínima de dos (2) metros debiendo adosarse a los linderos laterales.

2. Separación a linderos.

   No se establece separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete con cincuenta (7,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

Se permiten la construcción de ático o plantas bajo cubierta incluidas en el cómputo de la edificabilidad en las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se permiten construcciones auxiliares en cubierta: casetones, cajas de escalera, chimeneas, cuartos de maquinaria, etc.

Se permiten asimismo construcciones auxiliares en el jardín comunitario para usos vinculados al mantenimiento de piscinas, jardines u otros de carácter comunitario con una superficie total máxima de cien (100) metros cuadrados y una sola planta.

Plazas de aparcamiento.

Se construirá en sótano o semisótano un aparcamiento comunitario con posibilidad de cerramientos individualizados por vivienda, con la dotación señalada el artículo 8.3.12 del Plan General para los grados 1 a 7 de la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar.

Cerramientos.

En el caso de que se establezcan retranqueos a lindero frontal, las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2) metros.

Condiciones estéticas.

Se remite a lo establecido en el artículo 8.3.14 del Plan General.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales en el artículo 8.3.15 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-07-01 con el código "P.3".

Tipología y uso característico.

1. El tipo de edificación de estas manzanas es una tipología de vivienda plurifamiliar, con garaje-aparcamiento comunitario en semisótano o sótano.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con las señaladas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Edificabilidad.

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el epígrafe siguiente.

Ocupación.

La ocupación máxima ocupable por la edificación sobre rasante será la siguiente:

— En la planta baja de la edificación el 100% (incluyendo la superficie del soportal).

— En el resto de plantas el 95% de la parcela neta.

— La superficie ocupable calculada según lo anterior podrá disponerse libremente en coherencia con lo dispuesto en el apartado posición de la edificación.

— Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela. Las rampas de acceso a garaje deberán desarrollarse en el interior de la misma.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   La alineación exterior será la definida en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

   No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso al aumento de la altura de la edificación se obligará a los retranqueos siguientes:

   En la planta baja del edificio será obligatorio el retranqueo hacia la plaza central configurando un soportal al mismo nivel del acerado, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual a cuatro (4) metros.

   Se permiten los retranqueos en la última planta del edificio.

2. Separación a linderos

   No se establece separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de cuatro (4) plantas, ni de trece con cincuenta (13,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

Plazas de aparcamiento.

Se construirá un garaje en sótano o semisótano con la dotación señalada en el artículo 8.4.11 del Plan General para edificación en manzana cerrada o la señalada en el artículo 8.5.10 para la edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales para el grado 1 del artículo 8.5.11 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

DISPOSICIONES PARA OTROS USOS.

Preescolar.

Se fija un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a fachada y de tres (3) metros al resto de linderos.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas.

Edificabilidad: 0,25 m^2/m^2.

Parque Deportivo.

Solo se permitirán en este uso las construcciones deportivas, cubiertas o no, así como cualquier otra auxiliar vinculada al uso deportivo.

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

La altura de la edificación no podrá exceder de una (1) planta, sin limitación de altura.

Equipamiento Social Genérico.

Se fija un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a fachada y de tres (3) metros al resto de linderos.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas.

Edificabilidad: 2 m^2/m^2.

A efectos de las condiciones de uso se asimila el equipamiento social privado al uso equipamiento genérico.

EGB.

Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos.

La altura de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas.

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	API 11-01 Montesol 2

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA:	5/11,12,16,17

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 1.4 (MONTESOL 2) Plan Parcial	**A.D. 13/06/2002**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación Plan Parcial Montesol 2	**A.D. 16/03/2006**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES del API-11.01 – MONTESOL 2

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN EN BLOQUE – RESIDENCIAL TIPO 2.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-11-01 con el código "M".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responde a edificación plurifamiliar, abierta o en manzana con patio de manzana.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima.

La dimensión de la parcela mínima se establece en quinientos (500) metros cuadrados.

Condiciones de parcelación.

a) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen las siguientes:

— Veinte (20) metros, de manera que pueda inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Edificabilidad.

Las características cuantitativas del aprovechamiento lucrativo total correspondiente a las manzanas de ordenación colectiva es la que se señala en cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS (m^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2)
M 3.A	3.150	9.252
M 3.C	3.150	8.280
M 4.A	3.150	8.640
M 5.A	1.575	4.320
M 5.C	1.575	4.320
M 6	5.496	10.440
M 8	6.908	11.013
M 9	3.910	5.520
M 10	3.910	6.960
M 20	19.710	29.376

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación podrá llegar al 100% sobre y bajo rasante.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   La edificación se situará siguiendo las alineaciones exteriores marcadas en los planos correspondientes con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros, y en una longitud superior a un medio (1/2) de la longitud total de las alineaciones exteriores.

   Como consecuencia de la disposición de las rasantes de las calles y la adecuada composición estética de las fachadas las edificaciones podrán separarse entre sí dejando zonas sin edificar en las alineaciones exteriores.

   La longitud máxima de las edificaciones sin paso inferior o separación entre ellas será de sesenta metros.

   Podrán permitirse retranqueos en la última planta, según las condiciones establecidas por el Plan General.

2. Separación a linderos.

   La separación entre edificaciones deberá tener una longitud mínima de 1,0 por la altura del edificio más alto.

   En las manzanas señaladas consideradas como semicerradas se permitirán aperturas de la manzana con longitud mínima de 0,5 por la altura del edificio más alto.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de cuatro (4) plantas, ni de trece con cincuenta (13,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

La altura de las edificaciones que se proyecten deberán mantenerse iguales en cada tramo de fachada, siempre que el desnivel del tramo de calle no sea superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

La cara inferior del forjado del techo de los semisótanos no podrá sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros para que se pueda considerarse como tal.

Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta con la dotación señalada en el artículo 8.5.10 del Plan General para la edificación en bloque abierto.

Cerramientos y condiciones estéticas.

Las zonas límite de las manzanas libres de edificación por separación o apertura entre las edificaciones en contacto con otras áreas públicas, deberán ser señaladas con cerramientos adecuados, diferente tratamiento del pavimento, etc., de forma que quede suficientemente delimitada la condición pública o privada del suelo.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales para el grado 1 del artículo 8.5.11 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 2. EDIFICACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES – RESIDENCIAL TIPO 10.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-11-01 con el código "U".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1.ª de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima.

La dimensión de la parcela mínima se establece en cien (100) metros cuadrados.

Condiciones de parcelación.

a) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen las siguientes:

— Seis (6) metros, de manera que pueda inscribirse un círculo de seis (6) metros de diámetro.

Edificabilidad.

Las características cuantitativas del aprovechamiento lucrativo total correspondiente a las manzanas de ordenación colectiva es la que se señala en cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
M 11	7.406	5.535
M 12	3.003	2.700
M 13	7.171	5.670
M 14	6.814	5.670
M 15	6.814	5.670
M 16	6.006	5.000
M 17	6.006	5.000
M 18	6.006	5.000
M 19	6.006	5.000
M 21	6.204	5.000
M 22	6.204	5.000
M 23	6.204	5.000
M 24	6.204	5.000
M 25	7.338	5.670

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el ochenta (80%) de la superficie total de la misma.

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, pareadas o aisladas.

   El retranqueo frontal deberá ser igual o mayor de tres (3) metros con respecto a la alineación exterior.

2. Separación a linderos.

   La edificación se adosará al lindero lateral y posterior o se separará con un distancia igual o mayor de tres (3) metros en función de la tipología elegida.

   Si las dimensiones de la parcela lo permiten la edificación podrá retranquearse tres (3) metros de todos los linderos y fachada principal, siendo este caso tipología de edificación aislada.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de diez con cincuenta (10,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

La cara inferior del forjado del techo de los semisótanos no podrá sobresalir más de un metro y noventa centímetros sobre la rasante para que se pueda considerar como tal.

Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta, con la dotación señalada el artículo 8.3.12 del Plan General para los grados 1 a 7 de la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar.

Cerramientos y Condiciones Estéticas.

Se prohíben las soluciones de cubierta abuhardilladas. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido por el Plan General.

Las parcelas solo podrán vallarse en sus alineaciones exteriores con elementos macizos de altura máxima de un (1) metro, que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas, con una altura máxima total de dos (2) metros.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales en el artículo 8.3.15 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-11-01 con el código "C".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el terciario en su clase comercial en sus distintas categorías.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

No se determinan.

Edificabilidad.

Las características cuantitativas del aprovechamiento lucrativo total correspondiente a las manzanas comerciales es la siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
M 2-B	17.517	15.000

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación podrá llegar al cien por cien (100) de la superficie total de la misma.

Posición de la edificación.

La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de diez con cincuenta (10,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

La cara inferior del forjado del techo de los semisótanos no podrá sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros para que se pueda considerar como tal.

Plazas de aparcamiento.

Se estará a lo regulado por el artículo 8.7.12 del Plan General.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales para los grados 3 y 4 del artículo 8.7.17 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

DISPOSICIONES PARA OTROS USOS.

Equipamiento Deportivo.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. Las alturas máximas permitidas serán dos plantas. En los edificios de uso deportivo singular podrá superarse la altura máxima permitida en metros para adaptarse a las condiciones específicas de este uso.

3. La ocupación máxima de la parcela no podrá superar el ochenta (80) por ciento de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0,3 m^2t/m^2s.

5. Las parcelas deberán vallarse en sus alineaciones exteriores con elementos macizos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas, con una altura máxima total de dos (2) metros.

6. Su uso característico será dotacional, en su clase equipamiento, tipo deportivo, categoría primera, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

7. Serán usos compatibles los usos dotacionales Espacios Libres y Garaje-Aparcamiento, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

8. Serán usos prohibidos, los no incluidos como característicos o compatibles.

Equipamiento Social Genérico.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. Las alturas máximas permitidas serán dos plantas.

3. La ocupación máxima de la parcela podrá llegar a ser el (100) por cien de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será la que se señala en el cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	USO	SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE
M 2-A.1	3.056	Social Genérico	5.944

5. Su uso característico será el dotacional, en su clase equipamiento, asimilable al equipamiento genérico, en sus distintas categorías, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

Equipamiento Social-Asistencial.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. Las alturas máximas permitidas serán dos plantas.

3. La ocupación máxima de la parcela podrá llegar a ser el (100) por cien de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será la que se señala en el cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	USO	SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE
M 2-A.2	500	Social Asistencial	1.000

5. Su uso característico será el dotacional, en su clase equipamiento, asimilable al equipamiento genérico, en sus distintas categorías, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

6. Serán usos compatibles principales el uso equipamiento en sus tipos cultural, administrativo institucional, religioso y social además de los usos dotacionales de Espacios Libres y Garaje-Aparcamiento, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

7. Serán usos prohibidos, los no incluidos como característicos o compatibles.

Equipamiento Social-Administrativo.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. Las alturas máximas permitidas serán dos plantas.

3. La ocupación máxima de la parcela podrá llegar a ser el (100) por cien de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será la que se señala en el cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	USO	SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE
M 2-A.3	500	Social Admtvo.	1.000

5. Su uso característico será el dotacional, en su clase equipamiento, tipo administrativo-institucional, en sus distintas categorías, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

6. Serán usos compatibles el uso equipamiento en sus tipos cultural, sanitario-asistencial, religioso y social además de los usos dotacionales de Espacios Libres y Garaje-Aparcamiento, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

7. Serán usos prohibidos, los no incluidos como característicos o compatibles.

Equipamiento Docente.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. Las alturas máximas permitidas serán dos plantas. En los edificios de uso deportivo singular podrá superarse la altura máxima permitida en metros para adaptarse a las condiciones específicas de este uso.

3. La ocupación máxima de la parcela podrá superar el setenta (70) por cien de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m^2t/m^2s.

5. Su uso característico será del dotacional, en su clase equipamiento, tipo docente, en sus distintas categorías, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

6. Serán usos compatibles los usos dotacionales de Espacios Libres y Garaje-Aparcamiento, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

7. Serán usos prohibidos, los no incluidos como característicos o compatibles.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. La edificación se dispondrá libremente sobre la parcela edificable.

2. La altura máxima permitida será de una planta.

3. La ocupación máxima de la parcela podrá superar el diez (10) por cien de la superficie total de la misma.

4. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0,10 m^2t/m^2s.

5. El diseño específico de la actuación en las parcelas deberá hacerse buscando cierta continuidad entre las parcelas M 12, M 15.2 y M 20.2 y persiguiendo referencias a la Vía de la Plata. Se utilizarán los elementos de la misma que puedan encontrarse en la zona, así como otros que puedan recordar y valorar su existencia y funciones. Les serán de aplicación las medidas de protección arqueológica establecidas por el Plan General.

6. Su uso característico será del dotacional, en su clase espacios libres, según las condiciones generales de los usos reguladas por el Plan General.

7. Serán usos compatibles los regulados según las condiciones generales de los usos establecidas por el Plan General.

8. Serán usos prohibidos, los no incluidos como característicos o compatibles.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 12-01 Residencial Ronda

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA:	5/12

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.1 (RESIDENCIAL RONDA) Plan Parcial	**A.D. 12/06/2002**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación Plan Parcial	**A.D. 17/02/2004**
	Modificación Plan Parcial 2	**A.I. 05/10/2006**
	Estudio de Detalle, Manzana 1	**A.D. 23/02/2007**
	Estudio de Detalle Manzana 19-1:	**A.D. 17/11/2005**
	Estudio de Detalle Manzana 3	**A.D. 23/09/2004**
	Estudio de Detalle Manzana 4	**A.D. 21/10/2004**
	Estudio de Detalle Manzana 6	**A.I. 17/09/2004**
	Estudio de Detalle Manzana 8	**A.D. 03/05/2005**
	Estudio de Detalle Manzana 11, 12 y 18	**A.D. 27/05/2005**
	Estudio de Detalle Manzana 17	**A.I. 22/09/2006**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 12-01. RESIDENCIAL RONDA

Ámbito y características.

Pertenecen a este API 12-01 las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con los códigos 5.1, 3.8, 7.3 y 4.

RESIDENCIAL TIPO 2.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-2 Residencial colectivo son equiparables a las definidas para la zona 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la de ocupación que se regirá por lo especificado la siguiente tabla y los ED que se desarrollan para las parcelas de la citada tipología.

API 12-01							
MANZANA 5.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		Nº VIV	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA	
		MAXIMA	RESIDENCIAL			SR	BR
M-11	7.156	8.398,16	8.398,16	88	3	80%	100%
M-12	7.258	10.542,84	10.542,84	84	3	80%	100%
M-14	7.635	11.473,99	11.473,99	108	3	80%	100%
M-15	3.324	6.600,00	4.600,00	39	3	80%	100%
M-16	3.324	5.000,00	4.600,00	39	3	80%	100%
M-17	2.957	3.000,00	3.000,00	24	3	80%	100%
M-18	2.948	4.911,00	3.575,35	32	3	80%	100%

Se permiten áticos.

RESIDENCIAL TIPO 10.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-10 Residencial unifamiliar son equiparables a las definidas para la zona 3 EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR grado 8 Colonias, del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan las parcelas para la citada tipología.

API 12-01							
MANZANA 3.8	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		Nº VIV	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA	
		MAXIMA	RESIDENCIAL			SR	BR
M-1	5.410	3.600	3.600	18	2	80%	100%
M-2	2.702	1.800	1.800	8	2	80%	100%
M-3	6.426	6.426	6.426	51	2	80%	100%
M-4	4.407	4.407	4.407	35	2	80%	100%

M-5	3.846	3.846	3.846	32	2	80%	100%
M-6	4.743	4.743	4.743	36	2	80%	100%
M-7	4.862	4.862	4.862	40	2	80%	100%
M-8	4.168	4.168	4.168	30	2	80%	100%
M-9	5.878	6.316	6.316	40	2	80%	100%
M-10	6.219	6.219	6.219	30	2	80%	100%

Se permiten áticos.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO COMERCIAL son equiparables a las definidas para la zona 7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS grados 3 pequeño y medio comercio y grado 4 grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan las parcelas para la citada tipología.

API 12-01

MANZANA 7.3 Y 4	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TITULARIDAD	N.º PLANTAS	OCUP. PLANTA
M-13	16.032	7.880	PV	2	80%
M-19.1	6.087	400	PV	2	80%

EQUIPAMIENTO SOCIAL GENÉRICO.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO SOCIAL GENÉRICO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan para las parcelas para la citada tipología.

API 12-01

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TITULARIDAD	N.º PLANTAS	OCUP. PLANTA
M-21.1	4.374	3.493	PV	2	80%
M-21.2	965	770	PV	2	80%
M-21.3	595	474	PV	2	80%

La identificación de las parcelas resultantes se remite al Proyecto de Reparcelación del ámbito.

EQUIPAMIENTO DOCENTE

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DOCENTE son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE del PGM de Cáceres.

API 12-01

MANZANA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	TITULARIDAD	N.º PLANTAS
M-19.2	10.483	SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA	PB	2
M-20.2	5.792	SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA	PB	2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DEPORTIVO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO del PGM de Cáceres.

API 12-01

MANZANA	SUP PARCELA	EDIFICABILIDAD	TITULARIDAD	N.º PLANTAS
M-19.3	6.976	SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA	PV	2

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 12-02 Montesol 1

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA:	5/12,17

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 1.1 (MONTESOL 1ªFASE) Plan Parcial	**A.D. 29/12/2000**
	SECTOR 1.1(MONTESOL 1ªFASE) Modificación Plan Parcial	**A.D. 21/10/2004**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Estudio de Detalle y modificación de parcela comercial (Manzana 11)	**A.D. 17/02/2005**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

El uso residencial 10 se considera asimilable a la norma zonal 3, unifamiliar, y por tanto tendrá su régimen de compatibilidad de usos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 12-02. MONTESOL

Ámbito y características.

Pertenecen a este API 12-02 las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código RES-2, RES-10, C.

RESIDENCIAL TIPO 2.

Ámbito y características.

Pertenecen a este API las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código R-2.

Tipología y uso característico.

El uso característico será el residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Condiciones de parcelación.

a) Superficie mínima: 500 m^2.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible: 15 m.

c) Frente mínimo: 20 m.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las manzanas, en el cuadro adjunto:

API 12-02

		EDIFICABILIDAD			
MANZANA R-2	SUPERFICIE	RESIDENCIAL	COMERCIAL	N.º VIV.	N.º PLANTAS
M-1.2	2.642	4.090	806	36	4
M-2.2	3.150	5.921	1.142	51	4
M-2.3	3.150	5.804	1.121	50	4
M-7	1.460,60	3.300	—	24	4
M-10	4.402,81	8.202	—	72	4
M-15.1	9.113,00	13.430	—	98	4
M-22	7.372,54	12.800	—	96	4
M-23	4.551,98	9.800	—	84	4
M-24	4.376,01	10.160	—	84	4

LAS EDIFICACIONES SE SITUARÁN SIGUIENDO LAS ALINEACIONES EXTERIORES

Ocupación.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el ochenta por ciento de la superficie total de la misma, tanto en la planta baja como en las superiores. El sótano podrá ocupar el cien por cien de la parcela.

2. Las zonas límite de las manzanas libres de edificación por separación o apertura entre las edificaciones en contacto con otras áreas públicas, deberán ser señaladas con cerramientos adecuados, diferente tratamiento del pavimento, etc. De forma que quede suficientemente delimitada la condición publica o privada del suelo.

Posición de la edificación.

a) Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se situarán siguiendo las alineaciones exteriores marcadas en los planos correspondientes con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros, y en una longitud superior a un medio de la longitud total de las alineaciones exteriores.

Como consecuencia de la disposición de las rasantes de las calles y la adecuada composición estética de las fachadas las edificaciones podrán separarse entre sí dejando zonas sin edificar en las alineaciones exteriores.

b) Separación a linderos:

Podrán permitirse retranqueos en la última planta de los edificios.

La longitud máxima de las edificaciones sin paso inferior o separación entre ellas será de sesenta metros.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

La separación entre edificaciones deberá tener una longitud mínima de 1 por la altura del edificio más alto.

Las manzanas señaladas con * se consideraran como cerradas permitiéndose aperturas de la manzana con longitud mínima de 0,5 por la altura del edificio mas alto.

Altura de la edificación.

1. Las alturas máximas permitidas son cuatro plantas.

2. La altura de las edificaciones que se proyecten deberán mantenerse iguales en cada tramo de fachada.

Usos compatibles.

Los usos compatibles de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-2 son equiparables a los definidos para la Zona 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL.

Usos prohibidos.

— Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

RESIDENCIAL TIPO 10.

Ámbito y características.

Pertenecen a este API las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código R-10.

Tipología y uso característico.

El uso característico será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

La topología edificatoria podrá ser en hilera entre medianeras, pareadas o aisladas.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Condiciones de parcelación.

a) Superficie mínima: 100 m^2.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible: 6,00 m.

c) Frente mínimo: 6,00 m.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las parcelas, en el cuadro adjunto:

API 12-02

MANZANA R-10	SUPERFICIE RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	N.º VIV	N.º PLANTAS
M 3	3.738,00	2.700	22	2
M 4	2.744,13	2.040	17	2
M 5	4.140,00	3.380	26	2
M 6	4.140,00	3.120	26	2
M 8	5.892,06	4.680	36	2
M 9	4.140,00	3.380	26	2
M 13	5.654,00	4.420	34	2
M 14	4.140,00	3.380	26	2
M 16	6.019,50	4.800	40	2
M 17	6.019,56	4.800	40	2
M 18	6.019,61	4.800	40	2
M 19	6.019,74	4.800	40	2
M 20.1	1.391,00	1.400	10	2
M 21	9.274,40	5.921	45	2

LAS ALINEACIONES SE ADAPTARÁN A LAS SEÑALADAS PARA ESTE TIPO DE EDIFICACIÓN

Ocupación.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el ochenta por ciento de la superficie total de la misma.

2. Bajo rasante podrá construirse una planta sótano.

Posición de la edificación.

Alineaciones y retranqueos:

A fachada principal: en la alineación exterior o con retranqueo igual o mayor de tres metros.

A linderos laterales o posterior: la edificación se adosará a lindero o se separará con una distancia igual o mayor de tres metros.

Si las dimensiones de la parcela lo permiten la edificación podrá retranquearse tres metros de todos los linderos y fachada principal, siendo en este caso aislada.

Altura de la edificación.

Las alturas máximas permitidas son dos plantas.

Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta por vivienda dentro de la parcela.

Usos compatibles.

Los usos compatibles de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-10 son equiparables a los definidos para la Zona 3 EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Condiciones particulares.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO SOCIAL son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a la edificabilidad y la ocupación que se regirá por lo especificado en el siguiente cuadro.

API 12-02

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD S. GENÉRICO	S. ASISTENCIAL	S. ADMINISTRATIVO	N.º DE PLANTAS
M 15.3	3.069,00	4.138	1.000	1.000	2

LAS ALINEACIONES DENTRO DE LA MANZANA SERÁN LIBRES

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Ámbito y características.

Pertenecen a este API las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código C.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

Parcela mínima.

Superficie mínima de parcela: 500 m^2.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será la señalada en el cuadro adjunto y en el ED que desarrolla el PP SECTOR 1.1 MONTESOL 1.ª FASE para la manzana M 11.

API 12-02

MANZANA C	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	N.º PLANTAS
M 11	21.233,99	12.000	2

LAS ALINEACIONES DENTRO DE LA MANZANA SERÁN LIBRES

El ED que desarrolla la manzana M 11 establece las condiciones de ordenación de dicha manzana asignando edificabilidad a las parcelas resultantes:

API 12-02

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
M 11.1	4.000,00	2.250,00	COMERCIAL
M 11.2	6.862,01	3.800,00	COMERCIAL
M 11.3	5.020,00	2.825,00	COMERCIAL
M 11.4	730,04	700,00	COMERCIAL
M 11.5	4.583,55	2.425,00	COMERCIAL
M 11.6	38,39	—	C. TRANSF

LAS ALINEACIONES DENTRO DE LA PARCELA SERÁN LIBRES

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación podrá llegar al 1005 de la superficie total de la misma.

Posición de la edificación.

Retranqueos.

A fachada principal: en la alineación exterior el retranqueo será igual o mayor a 8 metros o adosado a la alineación.

A linderos laterales y posterior: La edificación se adosará al lindero o se separará con una distancia mayor a 4 metros.

Altura de la edificación.

Las alturas máximas permitidas serán dos plantas.

Usos compatibles.

Los usos compatibles del EQUIPAMIENTO COMERCIAL son equiparables a los definidos para la Zona 7 grados 3 Y 4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

Condiciones particulares de las manzanas.

EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DOCENTE son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE del PGM de Cáceres.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DEPORTIVO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad que se regirá por lo especificado en el siguiente cuadro:

API 12-02

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	n.º PLANTAS
M 2.4	8.184,00	0,3 m^2/m^2	2

LAS ALINEACIONES DENTRO DE LA MANZANA SERÁN LIBRES

ESPACIOS LIBRES.

Las condiciones de ordenación para los ESPACIOS LIBRES son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES del PGM de Cáceres, y además deberán tener en cuenta, de acuerdo con el PP SECTOR 1.1 MONTESOL 1.ª FASE, que el diseño específico de la actuación deberá hacerse buscando cierta continuidad con las parcelas M 12, M 12.2 y M 20.2 y persiguiendo referencias a la Vía de la Plata. Se utilizarán los elementos de la misma que puedan encontrarse en la zona, así como otros que puedan recordar y valorar su existencia y funciones.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 17-01 Infanta Isabel

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Estudio de Detalle**	PLANO/HOJA:	**5/17**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Estudio de Detalle de la U.E. CII-1 (Cuartel Infanta Isabel)	**A.D. 11/10/2001**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Estudio de Detalle manzana 1 y 3	**A.D. 15/01/2004**
	Estudio de Detalle parcela 7	**A.D. 15/7/2004**
	Estudio de Detalle parcela 4, 5 y 6 de la Manzana 2	**A.D. 20/07/2006**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se tendrán en cuenta a todos los efectos las condiciones derivadas del Proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento de la parcela adscrita al uso unifamiliar

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 17-01

Ámbito y características.

1. Se regulan por estas condiciones las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código API 17-01.

   Es un área que incluye tres manzanas en edificación semiabierta (manzana cerrada con el patio de manzana comunicado con el exterior mediante aberturas puntuales) y una manzana con edificación unifamiliar.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en el API 17-01 se distinguen dos zonas que comprenden cada una7804 de ellas los suelos señalados con los códigos "ES" (edificación semiabierta) y "UI" (edificación unifamiliar) en el plano de ordenación adjunto.

Tipología y uso característico.

1. ES: la tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianerías y su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

2. UI: la tipología edificatoria responde a edificación unifamiliar adosada de alta densidad y su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima y condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para la zona ES la parcela mínima será la establecida en los Estudios de Detalle vigentes para cada una de las manzanas a la aprobación del Plan General, con las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas en dichos planeamientos.

Para la zona UI la parcela mínima es de 100 m^2, con un frente mínimo de 8 m y un círculo inscribible con diámetro de idéntica dimensión.

Edificabilidad.

Zona ES: la edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie contenida entre alineaciones (exteriores e interiores) por el coeficiente 4,64389; la edificabilidad mínima no se define.

Zona UI: la edificabilidad máxima será de 1,5 m^2/m^2, no definiéndose la edificabilidad mínima.

Ocupación.

Zona ES: la zona ocupable por la edificación viene definida por la alineación oficial exterior,

los linderos laterales y la alineación interior; será ocupable el 100% de esa zona en planta baja y plantas altas, prohibiéndose los semisótanos. La ocupación podrá ser del 100% de la parcela privada, incluido el patio de manzana, en planta sótano.

Zona UI: la zona ocupable por la edificación sobre rasante viene definida por un retranqueo a vial de 3 m y la obligatoriedad de adosarse a los linderos medianeros, sin definirse más parámetros. La ocupación del sótano, en su caso, coincidirá con la de la planta baja, quedando prohibidos los semisótanos.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Zona ES: las alineaciones exteriores e interiores serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano de ordenación adjunto. Respecto a ambas alineaciones no se permiten retranqueos de la edificación.

   Zona UI: la alineación exterior será la fijada en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano de ordenación adjunto. Respecto a esta alineación se impone un retranqueo de 3 m de la edificación.

2. Separación a linderos.

   Tipo ES: por la tipología de edificación entre medianerías, se obliga al adosamiento a lindero lateral.

   Tipo UI: por la tipología de edificación unifamiliar adosada, se obliga al adosamiento a linderos laterales.

3. Tratamiento de medianerías: las medianerías que, en su caso, quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4 de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Patios abiertos a fachada principal: no se permiten para el Tipo ES y para el Tipo UI no se define.

5. Cuerpos salientes:

   TIPO ES:

   — Hacia el exterior o vial público se permiten cuerpos salientes abiertos o miradores que cumplan estas condiciones:

   • Superficie total en fachada < 1/3 superficie total de fachada.

   • Longitud en fachada en cada planta < 2/3 longitud total fachada.

- Vuelo máximo: 5% ancho de calle o espacio libre y siempre < 1m.

— Hacia el interior o patio de manzana se permiten cuerpos salientes abiertos o miradores que cumplan estas condiciones:

- Superficie total en fachada < 1/3 superficie total de fachada.
- Longitud en fachada en cada planta < 2/3 longitud total fachada.
- Vuelo máximo: 1 m a espacio libre interior y siempre a una altura superior a 3 m sobre dicho espacio.
- Distancia de estos vuelos a los rincones formados por la alineaciones interiores > 5 m.

— Cuerpos salientes cerrados: se prohíben en cualquier caso.

TIPO UI:

— Se permiten cuerpos salientes abiertos y cerrados, así como miradores, en las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas.

Altura de la edificación.

La altura, máxima y mínima, de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano de ordenación adjunto. La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI "Condiciones Generales de la Edificación".

Plazas de aparcamiento.

Las edificaciones de nueva planta deberán cumplir, como requisito indispensable para la obtención de licencia, con la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos compatibles.

TIPO ES:

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 4 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

TIPO UI:

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 3 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 21-01 Macondo

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA:	5/21,26

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.3 (MACONDO) Plan Parcial	**A.D. 13/12/2001**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación del Plan Parcial	**A.D. 17/02/2004**
	Estudio de Detalle. Parcelas CJ1 y CJ2	**A.D. 18/09/2003**
	Estudio de Detalle. Parcelas CJ3 y CJ4	**A.D. 15/01/2004**
	Estudio de Detalle. Parcelas CJ5 y CJ6	**A.D. 15/09/2004**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se consideran incorporadas a todos los efectos las modificaciones surgidas sobre la ordenación del Plan Parcial, de la aprobación del Proyecto de Compensación.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 21.01, SECTOR 2.3 (MACONDO) PLAN PARCIAL

ORDENANZA 1. CIUDAD JARDÍN UNIFAMILIAR.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las áreas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01 con los códigos CJ4 y CJ56.

Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación adosada en hilera.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1.ª de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible de diez (10) metros.

c. Longitud del frente de parcela superior a diez (10) metros.

Alturas y edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelaciones, que se adjunta a continuación:

ZONA	SUPERFICIE	SUP. EDIF.	ALTURAS	N.º VIV.
CJ4	6.795,00	2.880,00	2P	27
CJ56	13.502,00	5.709,00	2P	36

Ocupación sobre y bajo rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación, sobre rasante, será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Posición de la edificación: alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación

del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Parcela CJ4:

La edificación se separará de sus tres alineaciones noroeste, suroeste y sureste, una distancia mínima de siete (7) metros. Se marca una línea interior a veintinueve con setenta y cinco (29,75) metros de la alineación. La edificación se podrá situar entre las dos líneas exterior e interior referidas.

Parcela CJ56:

En la parcela CJ56, para todas las calles que delimitan esta manzana, toda ella residencial, la línea de edificación delantera máxima se ajusta a siete (7) metros de la alineación de parcela, toda ella en continuidad en toda la manzana, y se marca un fondo de veintinueve (29) metros, dentro de cuyos límites estará la edificación. Ello es consecuencia de dar las parcelas fachadas a calles en esquina, y considerar todo frentes de fachada.

Se pueden producir para favorecer un residencial más abierto, retranqueos según diseños en plantas superiores, para obtener una desmasificación de las edificaciones y obtener mejores soleamientos y aperturas de espacios.

A partir de los veintinueve (29) metros de fondo, sólo se podrán edificar pérgolas o elementos constructivos no computables a efectos de edificabilidad, a excepción de elementos constructivos situados en el fondo o zona verde comunitaria de la manzana, y que vayan destinados al uso verde, deportivo y de esparcimiento de las citadas zonas, con una altura máxima de una (1) planta.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta, salvo el caso de promociones unitarias que se desarrollen en la misma parcela, donde aquéllas se separarán un tercio (1/3) de la altura de la más alta, con un valor mínimo de cinco (5) metros.

Plazas de aparcamiento.

Para la dotación de las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar, del Plan General.

Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar cincuenta (50) centímetros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica y similares.

Condiciones particulares de ambiente y composición.

— El espacio libre de edificación de cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 50% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

— El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro y

cincuenta (1,5) centímetros.

Condiciones adicionales para los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán, en esta zona, proponer trasvases de edificabilidad con la parcela colindante de Ciudad Jardín Colectiva, siempre que dicho trasvase se verifique exclusivamente dentro de la misma manzana y la ordenación se refiera a la totalidad de la misma. El resultado en ningún caso será susceptible de alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Usos compatibles.

Para la regulación de los usos compatibles, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar, del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 2. CIUDAD JARDÍN COLECTIVA ABIERTA.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las áreas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01 con los códigos CJ12 y CJ3.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación entre medianeras.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas que se correspondan con exactitud con las reflejadas en el plano de parcelación, considerándose éstas como parcelas mínimas a todos los efectos.

Alturas y edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable es el señalado, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelaciones, que se adjunta a continuación:

ZONA	SUPERFICIE	SUP. EDIF.	ALTURAS	N.º VIV.
CJ12	12.050,00	12.876,00	3P	77
CJ3	6.485,00	6.551,00	3P	40

Ocupación sobre y bajo rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación, sobre rasante, será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

Bajo rasante podrán construirse hasta dos (2) plantas de sótano.

Posición de la edificación: alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Parcela CJ12:

La edificación se separará de la alineación noreste tres metros con ochenta centímetros (3,80), toda ella en continuidad en toda la manzana, no teniendo retranqueos en horizontal, permitiendo unos jardines que aíslen de la manzana delantera de uso no residencial, además de tener continuidad de la edificación. Se marca un fondo máximo de veinticinco (25) metros.

En el resto de calles se marcan dos líneas de frente y fondo máximo edificable, variable de cero (0) a veinticinco (25) metros, donde se moverán las edificaciones, no pudiendo retranquearse ninguna de la colindante más de cinco (5) metros, y debiéndose tratar siempre las medianerías vistas como fachadas.

Se pueden producir para favorecer un residencial más abierto, retranqueos según diseños en plantas superiores, para obtener una desmasificación de las edificaciones y obtener mejores soleamientos y aperturas de espacios.

A partir de los veinticinco (25) metros de fondo, sólo se podrán edificar pérgolas o elementos constructivos no computables a efectos de edificabilidad, a excepción de elementos constructivos situados en el fondo o zona verde comunitaria de la manzana, y que vayan destinados al uso verde, deportivo y de esparcimiento de las citadas zonas, con una altura máxima de una (1) planta.

Parcela CJ3:

La edificación se separará de la alineación noreste, una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50). Se marca una línea interior a veinticinco con cincuenta (25,50) metros de la alineación. La edificación se podrá situar entre las dos líneas exterior e interior referidas.

En la alineación sureste la línea de edificación coincidirá con la alineación; y en noroeste la línea de edificación se separará una distancia mínima de siete (7) metros.

La edificación se separará de sus tres alineaciones noroeste, suroeste y sureste, una distancia mínima de siete (7) metros. Se marca una línea interior a veintinueve con setenta y cinco (29,75) metros del lindero. La edificación se podrá situar entre las dos líneas exterior e interior referidas.

Respecto al lindero testero la edificación se separará cómo mínimo veintidós con noventa (22,90) metros.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta, salvo el caso de promociones unitarias que se desarrollen en la misma parcela, donde aquéllas se separarán un tercio (1/3) de

la altura de la más alta, con un valor mínimo de cinco (5) metros.

Plazas de aparcamiento.

Para la dotación de las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar cincuenta (50) centímetros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica y similares.

Condiciones particulares de ambiente y composición.

— El espacio libre de edificación de cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 30% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

— El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro y cincuenta centímetros (1,50).

Condiciones adicionales para los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle adoptarán como referencia no vinculante la propuesta de ordenación que se describe en el plano de imagen final.

Usos compatibles.

Para la regulación de los usos compatibles, se estará a lo dispuesto al efecto, en la norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 3. CIUDAD JARDÍN COLECTIVA MIXTA.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las áreas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01 con el código CJ789.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación entre medianeras.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas que se correspondan con exactitud con las reflejadas en el plano de parcelación, considerándose éstas como parcelas mínimas a todos los efectos.

Alturas y edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable es el señalado, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelaciones, que se adjunta a continuación:

ZONA	SUPERFICIE	SUP. EDIF.	ALTURAS	N.º VIV.
CJ789	7.053,00	12.943,00	3P	90

Ocupación sobre y bajo rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación, sobre rasante, será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

Bajo rasante podrá construirse hasta una (1) planta de sótano.

Posición de la edificación: alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

En las alineaciones noroeste y noreste la línea de edificación coincidirá con la alineación, en el resto de alineaciones la edificación podrá disponerse libremente dentro de las líneas de edificación grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01.

Plazas de aparcamiento.

Para la dotación de las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar cincuenta (50) centímetros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros,

prohibiéndose los de malla metálica y similares.

Condiciones particulares de ambiente y composición.

— Los accesos peatonales y de vehículos que requiera la edificación, así como cualquier otra clase de servicio complementario o instalación, serán resueltos en el interior de la parcela, debiendo excluirse cualquier posibilidad de afección o aprovechamiento sobre los espacios libres próximos.

— En el nivel de planta baja de cada uno de los frentes de edificación se proyectará un pasaje libre de latitud mínima de diez (10) metros, de modo que quede garantizada la permeabilidad visual entre las distintas superficies que constituyen el sistema local de espacios libres.

— El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro y cincuenta centímetros (1,50), debiendo separarse un mínimo de cinco (5) metros de los lindes medianeros.

— Queda vinculada cada una de estas parcelas a un aprovechamiento con destino a usos complementarios de quinientos (500) metros cuadrados.

Usos compatibles.

Para la regulación de los usos compatibles, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN MIXTA.

Ámbito y características.

Pertenecen a esta ordenanza las áreas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01 con el código EM1, EM2, EM3, EM4, EM5 y EM6.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación entre medianeras.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas que se correspondan con exactitud con las reflejadas

en el plano de parcelación, considerándose éstas como parcelas mínimas a todos los efectos.

Alturas y edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable es el señalado, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelaciones, que se adjunta a continuación:

ZONA	SUPERFICIE	SUP. EDIF.	ALTURAS	N.º VIV.
EM1	5.007,00	9.032,00	4P	54
EM2	3.785,00	9.032,00	4P	54
EM3	2.913,00	5.507,00	3P	32
EM4	8.809,00	9.528,00	3P	74
EM5	6.803,00	8.948,00	3P	70
EM6	8.169,00	7.833,00	3P	60

Ocupación sobre y bajo rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación, sobre rasante, será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

Bajo rasante podrá construirse hasta una (1) planta de sótano.

Posición de la edificación: alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

En las alineaciones noreste de las manzanas EM1, EM2 y EM3 la línea de edificación coincidirá con la alineación, en el resto de alineaciones la edificación podrá disponerse libremente dentro de las líneas de edificación grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 21.01.

Las parcelas afectadas por la alineación de la vía pecuaria tratarán con jardinería el espacio libre de edificación.

Plazas de aparcamiento.

Para la dotación de las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Condiciones particulares de ambiente y composición.

— El espacio libre de edificación en cada una de las parcelas EM4, EM5 y EM6 dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 50% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

— El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro y

cincuenta centímetros (1,50).

Usos compatibles.

Para la regulación de los usos compatibles, se estará a lo dispuesto al efecto, en la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada, del Plan General.

Condiciones particulares de las parcelas EM1, EM2 y EM3.

Las parcelas EM1, EM2 y EM3 quedan vinculadas a un aprovechamiento con destino a usos compatibles de 2.652 m^2, 2.569 m^2 y 1.905 m^2, respectivamente.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 5. COMERCIAL.

Este uso se regulará según lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General para la Norma Zonal 7.4, y su edificabilidad es la siguiente:

Condiciones particulares de las parcelas C1 y C2.

Las parcelas C1 y C2 quedan vinculadas a un aprovechamiento con destino a usos compatibles, en dos plantas, de 5.540 m^2 y 3.000 m^2, respectivamente.

Posición de la edificación: alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

En las alineaciones se impone un retranqueo de 5 m, medidos al linde con el equipamiento docente.

Las parcelas afectadas por la alineación de la vía pecuaria tratarán con jardinería el espacio libre de edificación.

ORDENANZA 6. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Condiciones Particulares de los Espacios libres públicos.

1. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

2. Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimara el Ayuntamiento de Cáceres como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

3. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en

el Plan General.

API 21-01

ZONA VERDE	SUPERFICIE (M^2)
V1	3.738
V2	5.048
V3	4.603
V4	2.034
V5	2.783
V6	3.562
VD	4.470
VV1	4.425

Condiciones Particulares del Equipamiento Docente.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DOCENTE son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE del PGM de Cáceres.

API 21-01

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
DOC	7.812	Según programa	Según programa

Condiciones Particulares del Equipamiento Social.

Suelo adscrito al dominio público, pudiendo vincularse al dominio privado.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO SOCIAL GENÉRICO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla.

API 21-01

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
SOC	2.687	2.561	3 plantas

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 23-01 PEPRPACC

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial	PLANO/HOJA:	5/23

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres. (PEPRPACC)	**A.D. 8/3/1990**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación PEPRPACC c/ Luis Grande Baudesson	**A.D. 13/04/2000**
	Modificación PEPRPACC c/ Parras nº 25	**A.D. 20/04/2001**
	Modificación PEPRPACC c/ Nueva nº5	**A.D. 13/09/2001**
	Modificación Plaza Canterías	**A.D. 25/07/2001**
	Modificación c/ San Antón nº 5	**A.D. 16/01/2002**
	Modificación c/ San Jorge s/n	**No Tramitada**
	Modificación PEPRPACC San José	**A.I. 26/04/2004**
	Modificación PERPACC San Francisco, Miralrío, S. Roque	**A.D. 28/07/2004**
	Dictamen aumento 1 planta inmueble C/Villalobos nº48	**26/09/2005**
	Modificación PEPRPACC Avda. de España	**A.D. 28/10/2005**
	Estudio de Detalle C/Aperadores	**A.D. 22/02/2006**
	San Mateo, Condes y C/Olmos (Atrio)	**A.D. 05/06/2007**
	C/Pizarro, Camino Llano (Centro Helga de Alvear)	**A.P. 18/06/09**
	Palacio de Godoy	**En Tramitación**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se estima en la Revisión que el ámbito del PEPRPACC debe considerarse como Área de Rehabilitación Preferente, debiendo las administraciones favorecer medidas tendentes a la recuperación de áreas degradadas del mismo. El Plan General prevé la obtención efectiva de los espacios libres de la Ribera del Marco para su transformación en parque lineal, en consonancia con lo pretendido por el propio PEPRPACC.
Asimismo, el Plan General modifica dentro del ámbito del Plan Especial varias zonas de ordenación, respecto al propio Plan Especial original, así como respecto a determinaciones incluidas en el Plan General de 1998. Las modificaciones referidas se relacionan en la página siguiente.

El uso determinado prioritario será público en sus formas Sanitario-Asistencial o bien Institucional-Administrativo.

CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE CÁCERES (PEPRPACC).

Por sus especiales características, al tratarse de un ámbito de protección, se remite al mismo la consulta de las condiciones particulares a aplicar en su ámbito.

Sin embargo, la revisión del Plan General realiza en el ámbito del PEPRPACC las siguientes modificaciones de forma expresa, que se superponen a las ya realizadas por el Plan General de 1998. Muchas de ellas se deben a modificaciones del propio Plan Especial, o de determinaciones del Plan de 1998 sobre el ámbito del Plan Especial:

— APR 23.02.

— APE 23.03 (gestión del Teatro Principal, procedente del desarrollo parcial de UE Plaza de Canterías del Plan de 1998).

— APE 23.07 (redelimitación de UE Santa Clara del Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ Zurbarán, n.º 30.

— Norma Zonal 4.2 en C/ Tenerías, n.º 28.

— Norma Zonal 4.2 en C/ Camino Llano, n.os 13 y 15 c/v C/ Amor de Dios, n.os 7 y 9 (por redelimitación de UE Santa Clara del Plan General de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ Mira al Río, n.os 3, 5 y 7.

— Calificación de equipamiento en C/ Camino Llano (centro cultural Helga de Alvear) (desaparición de UE del Plan de 1998).

— Nuevas alineaciones de zonas verdes en la Ribera del Marco. En la delimitación de las zonas privadas y públicas de las fincas situadas en continuidad con las zonas verdes de la Ribera del Marco, prevalecerá el Plan General sobre el Plan Especial, hasta la aprobación de la revisión de éste último. Esta delimitación ha sido objeto de estudio específico en la revisión, con objeto de prever la gestión de las zonas verdes de la Ribera.

Asimismo, del desarrollo del Plan de 1998 o bien de la incorporación de sus determinaciones sobre el ámbito del Plan Especial, se recogen las siguientes determinaciones:

— API 32.01: desarrollo de la UE San Francisco 03.

— Norma Zonal 2 C/ Fuente Concejo, n.os 22 y 24 (procedente del desarrollo de la UE San Francisco 03).

— Norma Zonal 4.2 en Plaza de Canterías (procedente del desarrollo parcial de UE del Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ General Margallo, n.os 12 y 14 (antiguo Colegio San Antonio de Padua, ámbito incluido en UE por el Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.1 en C/ Hernando de Soto (traseras de C/ Camino Llano, n.os 32 y 34). Edificación excluida del Plan Especial por el Plan General de 1998.

— Norma Zonal 3.1.ª manzana tras Museo Pedrilla (excluida del Plan Especial por el Plan de 1991).

— Calificación de equipamiento (aparcamiento Obispo Galarza).

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 28-01 S. Francisco 07

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Estudio de Detalle**	PLANO/HOJA:	**5/28**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	U.E. SF-03 (SAN FRANCISCO 03) **Modificación PGOU**	**A.D. 3/4/2003**
	U.E. SF-07 (SAN FRANCISCO 07) **Programa de Ejecución (Estudio de Detalle)**	**A.D. 21/10/2004**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

— Inclusión de porción de manzana en C/ Hernández Pacheco, c/v C/ Camino Llano, en el ámbito del Plan Especial. Se remite por tanto su regulación a la incluida en el Plan Especial.

La revisión del Plan Especial cuando se lleve a efecto, se realizará a partir del documento del PEPRPACC, modificado por el Plan General en estas cuestiones, y podrá redefinir todas y cada una de ellas.

CONDICIONES PARTICULARES DEL API-28-01 - SAN FRANCISCO 07

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-28-01 con el código "EA".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria y el uso característico serán los regulados por el artículo 8.5.2 del Plan General para el grado 1.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima.

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes procedentes del proyecto de reparcelación, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la presente ordenanza.

Condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Edificabilidad.

La edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Se respetarán no obstante las edificabilidades máximas definidas para cada manzana en el cuadro siguiente:

PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD (M^2)	N.º VIVIENDAS
EA-1	18.517	29.160	216
EA-2	8.620	15.120	112

EA-3	3.645	8.235	61

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una superficie máxima total de cien (100) metros cuadrados.

Ocupación.

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela los siguientes coeficientes de ocupación:

PARCELA	OCUPACIÓN (%)
EA-1	45
EA-2	50
EA-3	65

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquélla.

La ocupación de la planta semisótano no podrá superar el cuarenta por cien (40%) de la parcela edificable. Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Bajo rasante (planta sótano), la ocupación podrá ser del ochenta por cien (80%) de la parcela edificable en todo caso. Justificadamente, se podrá aumentar esta ocupación, cuando sea necesario para cumplir la dotación de plazas de aparcamiento obligatorias.

Posición de la edificación.

Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación, será al menos de tres (3) metros con respecto a la alineación oficial.

2. Separación a linderos.

   Los regulados para el grado 1 en el artículo 8.5.8 del Plan General.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas más ático, y respetará las

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 31-01 S. Antonio 06

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Estudio de Detalle**	PLANO/HOJA:	**5/31**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SA-06 (SAN ANTONIO 06) Programa de Ejecución	**A.D. 21/07/2005**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

condiciones generales de la edificación definidas en el Plan General.

Plazas de aparcamiento.

Se estará a lo regulado por el artículo 8.5.10 del Plan General.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales para el grado 1 del artículo 8.5.11 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 31-01
PROGRAMA DE EJECUCIÓN SA-06 "SAN ANTONIO"

Ámbito y características.

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO 1 definidas para la edificación en el Estudio de Detalle del Área de Reparto SA-06 San Antonio son equiparables a las definidas para la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres. Así, a los terrenos edificables incluidos en el ámbito del API le serán de aplicación las condiciones establecidas en esa ordenanza 5.1, tanto en lo que se refiere a las condiciones de la edificación, excepto en la edificabilidad que se define a continuación, como a las de los usos.

Por lo que respecta a la edificabilidad, ésta será la señalada en el cuadro siguiente, teniendo en cuenta que la referencia a las parcelas (A y B) se tomará hecha a las parcelas definidas en el plano correspondiente de Reparcelación del mencionado Estudio de Detalle del Área de

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 32-01 S. Francisco 06

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Estudio de Detalle**	PLANO/HOJA:	**5/23,28,32**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	U.E. SF-03 (SAN FRANCISCO) Modificación del PGOU	**A.D.03/04/2003**
	U.E. SF-06 Estudio de Detalle	**A.D. 15/12/2005**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Reparto SA-06 San Antonio (A.D. 21/07/2005).

API 31-01

PARCELA	EDIFICABILIDAD (M^2)
A	10.178
B	33.170
TOTAL	43.348

Por último, la distribución de la edificabilidad entre los volúmenes de las parcelas, se hará conforme con las condiciones grafiadas —alineaciones, alturas, área de movimiento, etc.— en el plano de ordenación.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 32-02 Maltravieso

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA:	5/32

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 1.3 (MALTRAVIESO) Plan Parcial	**A.D. 17/02/2004**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación del Plan Parcial	**A.D. 28/07/2005**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 32-01. SAN FRANCISCO 06

Ámbito y características.

Pertenecen a este API 32-01 las áreas grafiadas en el plano de ordenación adjunto con el código 4.2.

Condiciones particulares.

Las condiciones particulares del presente API 32-01 se regirán por las condiciones particulares de la ZONA 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA Grado 2 Edificación con patio de manzana tradicional, del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad de cada parcela, donde se tendrán en cuenta las edificabilidades resultantes del Estudio de Detalle desarrollado para el presente ámbito y que se transcribe a continuación:

API 32-01

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	N.º DE VIVIENDAS	N.º DE PLANTAS	OCUP. PLANTA
EM-1A	1.456	7.695	57	6+A	100%
EM-1B	1.316	7.020	52	6+A	100%
EM-2A	1.368	7.155	53	6+A	100%
EM-2B	1.368	7.155	53	6+A	100%
EM-3A	1.360,38	7.155	53	6+A	100%
EM-3B	1.375,62	7.155	53	6+A	100%
EM-4A	1.007	5.805	43	6+A	100%
EM-4B	1.196	6.885	51	6+A	100%

La identificación de las parcelas resultantes se remite al Proyecto de Reparcelación del ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES DEL API-32.02 – MALTRAVIESO

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN COLECTIVA–RESIDENCIAL TIPO 3.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32.02 con el código "M".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responde a edificación plurifamiliar, en manzana cerrada.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima y condiciones de parcelación.

La parcela mínima será la existente procedente del proyecto de reparcelación, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.3.3 del Plan General. Se respetarán además los parámetros en el epígrafe edificabilidad.

Edificabilidad.

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el epígrafe siguiente. La superficie máxima edificable no podrá superar la indicado en el cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	NÚMERO DE VIVIENDAS
1.A, 2.A, 3.A y 4.A	1.034,6016	3.248,3448	30
1.B, 2.B, 3.B y 4.B	1.366,3118	4.331,1264	40
1.C, 2.C, 3.C y 4.C	387,5002	NULA	—
5.A	1.143,0168	2.921,0721	24
5.B	2.507,1925	7.789,5487	64
5.C	562,5870	NULA	—
6.A	1.122,1455	3.376,9162	30
6.B	1.461,4133	4.502,5549	40
6.C	457,6873	NULA	—
7.A	1.145,8552	3.376,9162	30
7.B	1.465,4488	4.502,5549	40
7.C	469,7273	NULA	—
8.A	1.078,7354	3.376,9162	30
8.B	1.449,7324	4.502,5549	40
8.C	422,9953	NULA	—
9.A	1.153,3476	3.376,9162	30
9.B	1.478,786	4.502,5549	40

9.C	466,2289	NULA	—

Ocupación.

La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

El fondo edificable se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre y bajo rasante será del 100%. La ocupación en planta baja será del 45%, debiendo establecerse en dicha ocupación los locales comerciales y los accesos a viviendas.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros con respecto a la alineación oficial.

2. Separación a linderos.

   No se definen.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de cinco (5) plantas, ni de dieciocho con cincuenta (18,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta con la dotación señalada en el artículo 8.4.11 del Plan General para la edificación en manzana cerrada.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales para en el artículo 8.4.12 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 2. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR–RESIDENCIAL TIPO 10.

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-32-02 con el código "U".

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación adosada, tanto pareada como en hilera, o

agrupada.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1.ª de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Parcela mínima y condiciones de parcelación.

Las superficies de cada una de las parcelas del residencial unifamiliar, así como las superficies edificables, número de viviendas y ocupaciones máximas se definen en el cuadro de características del epígrafe siguiente.

El frente mínimo de cada una de las viviendas unifamiliares será de seis (6) metros.

Edificabilidad.

La superficie máxima edificable permitida en cada una de las parcelas delimitadas como residencial unifamiliar quedan definidas en el cuadro siguiente:

N.º PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	NÚMERO DE VIVIENDAS
10.A	1.629,8937	1.152,00	8
10.B	1.573,2087	1.152,00	8
10.C	1.726,3341	1.008,00	7
10.D	1.549,4058	1.152,00	8
11.A	1.549,4058	1.008,00	7
11.B	1.479,5942	1.008,00	7
11.C	1.579,1093	1.008,00	7
11.D	1.670,8972	1.008,00	7
12.A	1.303,2361	1.008,00	7
12.B	1.291,5034	1.008,00	7
12.C	1.090,8666	864,00	6
12.D	1.080,6289	864,00	6
13.A	1.333,2523	1.008,00	7
13.B	1.728,7315	1.296,00	9
13.C	1.247,9041	1.008,00	7
13.D	1.232,2054	1.008,00	7
14.A-B y 15.A-B	1.679,6738	1.296,00	9
14.C-D y 15.C-C	1.491,6545	1.152,00	8
AGRUPACIÓN 16	3.366,1175	2.736,00	19

AGRUPACIÓN 17	2.055,5026	1.440,00	10

Ocupación.

La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y los retranqueos.

El fondo máximo se fija gráficamente, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

   Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

   La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, pareadas o adosadas.

   El retranqueo frontal deberá ser igual o mayor de cinco (5) metros con respecto a la alineación exterior, salvo en las agrupaciones 16 y 17 en las que el retranqueo mínimo será de tres (3) metros. El retranqueo testero deberá ser igual o mayor de cinco (5) metros.

2. Separación a linderos.

   La edificación se adosará al lindero lateral.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de diez con cincuenta (10,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

La cara inferior del forjado del techo de los semisótanos no podrá sobresalir más de un metro y noventa centímetros sobre la rasante para que se pueda considerar como tal.

Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje con la dotación señalada para el grado 1 en el artículo 8.3.12 del Plan General para la edificación en vivienda unifamiliar.

Usos compatibles.

Los establecidos como tales en el artículo 8.3.15 del Plan General.

Usos prohibidos.

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO).

Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-32.02 con el código "C" y "T" respectivamente.

2. El equipamiento denominado social del Plan Parcial tendrá el carácter del uso terciario, con la regulación de usos y compatibilidades de la Norma Zonal 7.5, por permitir usos hoteleros, recreativos y dotacionales, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en el Plan Parcial. Esta parcela es pública.

Tipología y uso característico.

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el terciario comercial ("C"), y hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima de 2.500 m^2 en la zona destinada a Uso Comercial.

Edificabilidad.

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
C	8.195,766	2.119,07	2 plantas

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
T	7.287,055	3.266,53	5 plantas

Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de posición del epígrafe siguiente.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se permiten los retranqueos.

Plazas de aparcamiento.

Se estará a lo regulado por el artículo 8.7.12 del Plan General.

Condiciones estéticas y cerramientos (D).

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zona verde o a aparcamientos privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar a la estética del conjunto.

Los cerramientos de las parcelas comerciales se realizarán a base de mampostería u otra obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,80 metros desde la rasante, completando con malla, reja o tubo metálico hasta una altura de 1,60 metros.

Usos compatibles.

Equipamiento Comercial: los establecidos como tales para las Normas Zonales 7.3 y 7.4 de las Normas Urbanísticas.

Equipamiento Terciario Genérico: los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.5 de las Normas Urbanísticas.

Usos prohibidos.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 32-03 Casa Plata

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/32,34**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.4 (CASA PLATA) Plan Parcial	**A.D. 13/06/2002**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación del Plan Parcial	**A.D. 17/07/2003**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 4. USO DOTACIONAL.

Se permitirán las formas, categorías y situaciones del uso dotacional asimilable al regulado en las Normas Urbanísticas de la Revisión.

Los Espacios Libres y Zonas Verdes se regularán igualmente según las Normas Urbanísticas.

Condiciones Particulares de los Espacios libres públicos.

1. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

2. Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimara el Ayuntamiento de Cáceres como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

3. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en el Plan General.

Condiciones Particulares del Equipamiento Deportivo.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DEPORTIVO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO de las Normas Urbanísticas de Cáceres.

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
DP	5.544,21	Según normativa	Según programa

Condiciones Particulares del Equipamiento Docente.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO DOCENTE son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE del PGM de Cáceres.

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (M^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS
ED (preescolar)	1.740,20	Según programa	Según programa
ED (EGB)	8.702,30	Según programa	Según programa

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 32-03

Se regulan las condiciones particulares para las siguientes ordenanzas dentro del API 32-03:

Residencial colectivo.

Residencial unifamiliar.

Equipamiento genérico.

Equipamiento comercial.

Resto de equipamientos.

CONDICIONES COMUNES.

Para todo el ámbito del API 32-03 y salvo disposición en contrario o más detallada de lo aquí reflejado, se establecen las siguientes condiciones de general aplicación a todas las ordenanzas. En caso de duda de interpretación y siempre subsidiariamente serán de aplicación las Condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Voladizos.

Se fija un vuelo máximo de 1,20 m tanto para balcones como para cuerpos volados. Éstos ocuparán un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada y su altura mínima desde la rasante de la calle será de 3,50 m.

Plazas de aparcamiento.

Las edificaciones de nueva planta deberán cumplir, como requisito indispensable para la obtención de licencia, con la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

RESIDENCIAL COLECTIVO.

Ámbito, tipología y uso característico.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "M" o "B".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana, con la excepción de la manzana M13 (manzana cerrada). Se distinguen dos tipos:

— Colectiva M: edificación en bloque abierto alineado a vial. Sus parcelas se grafían con el código "M".

— Colectiva "B": edificación en bloque abierto aislado en parcela. Sus parcelas se grafían con el código "B".

Su uso característico es el residencial en su categoría 2.ª de vivienda colectiva, con la excepción de las plantas bajas de las manzanas M1 a M9 que den frente a la calle dirección N-S que hace de eje longitudinal del ámbito, en las que no se podrá implantar el uso de vivienda. En su lugar se consumirá esa edificabilidad en usos compatibles.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima.

La parcela mínima será la de las parcelas existentes a la aprobación del Plan General, directamente procedentes del proyecto de reparcelación original del ámbito.

Edificabilidad.

— Colectiva "M": en el siguiente cuadro se recoge la edificabilidad por manzanas para bloque alineado a vial y la manzana cerrada, el número máximo de viviendas y la superficie máxima en usos compatibles (incluida en la edificabilidad total):

NÚMERO DE MANZANA	SUP. EDIFICABLE (M^2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUP. USO COMPATIBLE (M^2)
M1	11.121,20	88	591,00
M2	3.350,00	24	504,00
M3	5.299,05	37	887,75
M4	5.299,05	37	887,75
M5	3.350,00	24	504,00
M6	5.299,05	37	887,75
M7	5.299,05	27	887,75
M8	3.350,00	24	504,00
M9	3.350,00	24	504,00
M10	6.972,70	58	—
M11	7.680,00	64	—
M12	12.720,00	106	—

Dado que la unidad parcelaria mínima es menor en algunos casos que las manzanas enumeradas, la edificabilidad asignada se corresponderá igualmente con la reflejada en el proyecto de reparcelación original.

— Colectiva "B": la superficie máxima edificable correspondiente a cada parcela de este tipo es de 1.707,60 m^2, con un número de viviendas de 14 y sin asignación de superficie para usos compatibles.

Los excesos de superficie edificable no consumidos hasta el total máximo construible en vivienda por parcela podrán ser dedicados para uso comercial o de oficinas. Igual ocurrirá proporcionalmente cuando la actuación no alcance la totalidad de la manzana.

Ocupación.

La ocupación máxima en todas las plantas sobre rasante será el 100% de la superficie contenida entre alineaciones (exterior e interior o sólo interiores), siendo obligatoria una ocupación mínima en planta baja del 50% en las manzanas M1 a M10. Aunque se define gráficamente,

en el tipo Colectiva "M" el fondo máximo edificable será de 12,50 m y en el tipo Colectiva "B" la alineación interior conforma un cuadrado de 24 m x 24 m.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% hasta un fondo máximo de 22,40 m para el tipo Colectiva "M" y un cuadrado de 30 m x 30 m en el tipo Colectiva "B". Con esta ocupación se permite la edificación de plantas sótano y semisótano, no superando la altura de la cara inferior del forjado sobresaliente de este último 1,90 m la rasante de la calle.

Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano anejo a la ficha del API 32-03.

No se permiten retranqueos en planta baja con respecto a la alineación oficial exterior de las manzanas y la introducción de retranqueos en las plantas altas no alterará las alineaciones interiores.

Altura de la edificación.

Para el tipo Colectiva "M" la altura de la edificación no podrá superar las 5 plantas.

Para el tipo Colectiva "B" la altura de la edificación no podrá superar las 3 plantas más una planta de ático. En este caso, se define "planta ático" aquella considerada como una planta más incluida bajo la altura reguladora, que se retranqueará con respecto a las fachadas 3 m, remitiéndose para lo demás a las Condiciones generales de la edificación.

Voladizos.

Se fija un vuelo máximo de 1,20 m tanto para balcones como para cuerpos volados. Éstos ocuparán un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada y su altura mínima desde la rasante de la calle será de 3,50 m.

Se permite el vuelo en fachadas exterior e interior de balcones abiertos en sus tres lados a partir de 1,10 m de altura sobre el nivel de solado. No se permite el cierre de las terrazas abiertas a fachada.

Para el resto de parámetros de estos voladizos permitidos se estará a lo dispuesto en las Condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cubiertas.

Se permite el empleo de cubierta plana e inclinada con el arranque de la prolongación de su plano inclinado en la intersección de la cara superior del último forjado con la alineación, exterior o interior.

En cubiertas del tipo Colectiva "B" no se permitirán pendientes mayores de 30 grados, medidas desde su intersección con la cara superior del forjado de techo de la planta ático, ni alturas de cumbrera mayores de 2 m.

La coronación de fachadas de los edificios se resolverá mediante la formación de petos en la

prolongación del plano de fachada, excepto en actuaciones unitarias en manzana completa, en edificaciones aisladas y en las reguladas por estudio de detalle, que podrán resolverse mediante vuelo de aleros o cualquier otro tipo de coronación.

Cerramiento de parcela.

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota. Así mismo, en cada manzana los encuentros entre parcelas quedarán al mismo nivel.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80 m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80 m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles.

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 5 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Ámbito, tipología y uso característico.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "U".

La tipología edificatoria responde a edificación unifamiliar adosada, en agrupaciones mínimas de 6 unidades.

Su uso característico es el residencial en su categoría 1.ª de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima.

La parcela mínima será la resultante de la agrupación de 6 parcelas unifamiliares de 168 m^2 más una tira de terreno en el testero de 112 m^2, totalizando 1.120 m^2. La agrupación será de parcelas alargadas y testero en dirección N-S, de manera que las alineaciones de fachada son las que se disponen en dirección E-O. Por tanto, la parcela mínima para vivienda es de 168 m^2.

En cualquier caso, prevalecerá la parcelación existente a la aprobación del Plan General, directamente procedentes del proyecto de reparcelación original del ámbito.

Edificabilidad.

La superficie edificable por parcela mínima es de 792 m^2 en total, distribuidos en 6 viviendas de 132 m^2 (132 x 6 = 792 m^2), de superficie máxima edificable, incluyéndose 40 m^2 edificables máximos en uso de pequeño comercio o usos compatibles para la tira del testero.

Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante en las parcelas de vivienda será el 75% de la superficie contenida entre alineaciones y linderos. La ocupación máxima para la parcela común (comercial, accesos a garajes o usos comunes) viene dada por los retranqueos.

Se permite la ocupación de la totalidad de la parcela con plantas de sótano y semisótano (cuando esta última no sea computable como planta a efectos de edificación), habiendo de ser destinadas a aparcamientos, almacenes o instalaciones de uso exclusivo del edificio.

Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano anejo a la ficha del API 32-03.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación con respecto a la alineación exterior oficial de 4 m para las viviendas y de 18 m para el uso comercial (respecto a la alineación de la fachada exterior de las viviendas), no obligándose retranqueo para este último uso respecto a la alineación exterior de testero o lateral.

Se establece un retranqueo de 5 m con respecto a linderos entre parcelas, para las parcelas mínimas de 6 unidades. En el caso de actuaciones por manzanas completas, estos retranqueos obligatorios quedan sin efecto, debiéndose realizar un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana donde se fijen las condiciones de la nueva manzana.

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida en las zonas de uso residencial unifamiliar es de 2 plantas incluida la planta baja. En las zonas de Uso Comercial permitido en los testeros de las manzanas de viviendas unifamiliares, la altura máxima permitida será 1 planta.

Para la altura de pisos, se aplicará la norma general con la excepción de que en las zonas de Uso Comercial permitido en los testeros de las manzanas de viviendas unifamiliares, no podrá exceder la altura de planta de una planta normal de viviendas, medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada.

Cubiertas.

Se permite el empleo de cubierta plana e inclinada con una pendiente máxima de 30 grados desde el extremo de la cara superior del forjado de última planta.

Cerramiento de parcela.

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80 m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80 m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles.

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 3 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO TERCIARIO GENÉRICO.

Ámbito, tipología y uso característico.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "TE—(Pv)".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre una parcela o agrupación de varias.

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura.

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (M^2)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS MÁXIMAS
TE-1	4.106,40	2.292,48	3
TE-2	4.106,40	2.292,48	3
TE-3	4.106,40	2.292,48	3
TE-4	4.106,40	2.292,48	3
TE-5	4.106,40	2.292,48	3
TE-6	5.083,68	2.838,07	3
TE-7	5.083,68	2.838,07	3
TE-8	5.083,68	2.838,07	3
TE-9	7.079,70	3.952,39	3

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima.

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.

Edificabilidad.

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior.

Ocupación.

Viene dada por la aplicación de los retranqueos especificados a continuación.

Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano anejo a la ficha del API 32-03.

Con carácter general los retranqueos de la edificación serán de 5 m con respecto a la alineación exterior oficial y de 3 m con respecto a las parcelas colindantes.

No obstante, podrán adosarse en caso de acuerdo previo entre propietarios de parcelas colindantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle; éste abarcará a dos o más parcelas colindantes completas y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de su aplicación.

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zonas verdes o aparcamientos, de uso y mantenimiento privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar la estética del conjunto.

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida es con carácter general de 3 plantas. No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas.

Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cerramiento de parcela.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80 m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo

metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,60 m.

Usos compatibles.

Se establecen como usos compatibles todos los relacionados en las Normas Urbanísticas de la Revisión para la Norma Zonal 7.5 (uso hotelero y recreativo) y dotacional genérico.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

A esta ordenanza le será de aplicación la regulación de EQUIPAMIENTO GENÉRICO en lo no contemplado específicamente en ella y, en todo caso y subsidiariamente, la de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ámbito, tipología y uso característico.

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "C".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el de terciario comercial, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura.

Se definen la siguientes parcelas mínima, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (M^2)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (M^2)	ALTURAS MÁXIMAS
C	3.728,04	1.730,00	2

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida es con carácter general de 2 plantas. No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas.

Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Estudios de Detalle.

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es el de una parcela aislada y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	API 33-01 Río Tinto

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Estudio de Detalle	PLANO/HOJA:	5/33

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	U.E. RT-01 (RIO TINTO) Programa de Ejecución	**A.D. 21/12/2006**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación	**A.D. --/10/2007**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 33-01 "RÍO TINTO RT-01"

Ámbito y características.

1. Se regulan por estas condiciones las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código API 33-01.

   Es un área que incluye doce manzanas en edificación mixta —según tipología del PGOU vigente—, asimilable a tipología de manzana cerrada con patio de manzana —Norma Zonal 4.2—, según terminología del nuevo Plan General.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación a parcelas lucrativas en el API 33-01 se distinguen dos zonas que comprenden cada uno de ellas los suelos señalados con los códigos "EM" (edificación mixta) y "C" (comercial).

   La zona denominada "EM" se regula con las condiciones particulares desarrolladas a continuación, mientras que en todo lo aquí no regulado resultarán de aplicación subsidiaria las condiciones establecidas en las condiciones particulares de la Norma Zonal 4. Edificación en manzana cerrada de las Normas Urbanísticas del Plan General.

   Por lo que respecta a la manzana denominada "C", ésta queda regulada en todas sus condiciones particulares por la Norma Zonal 7. Actividades económicas, en su Grado 4. Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones, con la excepción de las condiciones aquí establecidas (edificabilidad, alturas, etc.). En cualquier caso, para su ocupación será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela, que ordene los volúmenes y alturas de la edificación de acuerdo con el entorno urbano en el que se localiza la misma.

Tipología y uso característico.

1. EM: La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianerías y su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

2. C: La tipología edificatoria responde a grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones.

Obras admisibles.

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima y condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para la zona EM la parcela mínima será la correspondiente con la totalidad de cada manzana. No obstante, podrá parcelarse una manzana en parcelas de superficie mayor a 1.000 m^2, debiendo para ello redactarse un Estudio de Detalle que defina la parcelación y la ordenación detallada de volúmenes.

Edificabilidad.

Zona EM: La edificabilidad máxima será la reflejada en la siguiente tabla:

N.º DE PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2)	OBSERVACIONES
EM10	10.995,61	---
EM2	11.635,60	---
EM3	10.689,48	---
EM4	11.186,11	---
EM5	16.172,68	---
EM6	15.787,04	---
EM7	28.555,79	Dividida en dos parcelas 7-A y 7-B según Estudio de Detalle. Vivienda protegida
EM8	17.080,60	---
EM8	16.293,58	---
EM9	16.293,58	---
EM10	15.761,85	---
EM11	15.860,61	Vivienda protegida
EM12	11.342,50	---
EM13	12.541,04	Vivienda protegida
EM14	15.735,78	---
TOTAL	209.638,26	

Zona C: La edificabilidad máxima será de 7.205,21 m^2, asignada en conjunto a toda la parcela calificada como comercial.

Ocupación.

Zona EM: La zona ocupable por la edificación viene definida por la alineación oficial exterior y la alineación interior, determinada por un fondo edificable de 13 m; será ocupable el 100% de esa zona en planta baja y plantas altas, prohibiéndose los semisótanos. La ocupación podrá ser del 100% de la parcela, incluido el patio de manzana, en plantas bajo rasante.

Se establece una banda interior de 4 m de ancho a partir del fondo edificable máximo o alineación interior a la que se podrán vincular las viviendas en planta baja con fachada al patio de manzana, como espacios comunes de uso privativo. En esta banda interior de 4 m se podrán realizar construcciones auxiliares como rampas o espacios de complemento de portales en planta baja, cuyo único fin sea mejorar las condiciones de accesibilidad para las personas discapacitadas.

Posición de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos.

Zona EM: Las alineaciones exteriores e interiores serán las fijadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes". Ambas alineaciones, junto con la altura máxima reguladora, delimitan

el área de movimiento de la edificación o envolvente de la misma, dentro de la cual podrán desarrollarse con mayor flexibilidad los correspondientes Proyectos de Edificación.

2. Separación a linderos.

Tipo EM: Únicamente en el caso de que no se desarrollara un Proyecto de Edificación sobre la manzana completa y se hiciera sobre una parcela de menor tamaño, por la tipología de edificación, se obliga al adosamiento a lindero lateral.

3. Tratamiento de medianerías.

Las medianerías que, en su caso, quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Cuerpos salientes.

TIPO EM

— Se permiten todos los cuerpos salientes regulados en las "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General, con la única limitación de que el vuelo máximo será igual o menor a 1 m.

Altura de la edificación.

La altura máxima, de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes". La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación". El techo de la planta sótano no podrá sobresalir más de 0,90 m sobre la rasante.

Plazas de aparcamiento.

Las edificaciones de nueva planta deberán cumplir, como requisito indispensable para la obtención de licencia, con la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos compatibles.

TIPO EM

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecidos para la Norma Zonal 4.2 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

TIPO C

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecidos para la Norma Zonal 7.4 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

USOS DOTACIONALES

Se regulan según las Condiciones Generales establecidas en las Normas Urbanísticas.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 33-02 La Cañada

FIGURA DE ORDENACIÓN: **Proyecto de Reclasificación**	PLANO/HOJA: **5/33**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Proyecto de Reclasificación de La Cañada	**A.D. 24/11/1997**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 33-02 PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA

RESIDENCIAL TIPO 4

Ámbito y características.

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO 4 son equiparables a las definidas para la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres. Además se adjunta cuadro de número de viviendas referidas a manzanas, según lo especificado en el PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA. ÁREA DE REPARTO (CÑ-1)-LA CAÑADA.

API 33-02

Nº MANZANA 5.1	Nº VIVIENDAS
7	35
8	36
10	74
11	24
TOTAL	169

RESIDENCIAL TIPO 9

Ámbito y características.

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO 9 son equiparables a las definidas para la ordenanza 3 grado 8 EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR. COLONIAS del PGM de Cáceres. Además se adjunta cuadro de características y numero de viviendas por manzanas, según lo especificado en el PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA. ÁREA DE REPARTO (CÑ-1)-LA CAÑADA.

API 33-02

N.º MANZANA 3.8	N.º VIVIENDAS	PARC. MÍNIMA (m^2)	OCUPACIÓN (%)	SUP. MÁXIMA EDIF. (m^2)
1	19	78	80	155,25
2	79	78	80	155,25
3	50	78	80	155,25
4	50	78	80	155,25
5	45	150	50	195,75
6	21	78	80	155,25
9	13	150	50	195,75
12	19	150	50	195,75
13	20	98	80	195,75
TOTAL	316			

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 1

Ámbito y características.

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO COMERCIAL 1 son equiparables a las definidas para la ordenanza 7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS grado 3 Pequeño y medio comercio del PGM de Cáceres, salvo para la edificabilidad que se regirá por lo especificado en el PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA. ÁREA DE REPARTO (CÑ-1)-LA CAÑADA, según cuadro adjunto:

API 33-02

MANZANA	OCUPACIÓN (%)	SUP. MÁXIMA EDIF. (m^2)
7.3	100	485

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 13.4.1. Ámbito y características (E).

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO SOCIAL son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la ocupación que se regirá por lo especificado en el PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA. ÁREA DE REPARTO (CÑ-1)-LA CAÑADA, según cuadro adjunto:

API 33-02

PARCELA	OCUPACIÓN (%)	SUP. MÁXIMA EDIF. (m^2)
SO	80	2.328

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y EDUCATIVO

Artículo 13.4.1. Ámbito y características (E).

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO EDUCATIVO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la ocupación que se regirá por lo especificado en el PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE LA CAÑADA. ÁREA DE REPARTO (CÑ-1)-LA CAÑADA, según cuadro adjunto:

API 33-02

PARCELA	OCUPACIÓN (%)	SUP. MÁXIMA EDIF. (m^2)
EDUCATIVO (EGB)	25	2.500
EDUCATIVO (GUARDERÍA)	50	500
DEPORTIVO	25	680

1.2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

1.2.1. APE EN SUELO URBANO CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 12.01 Comercial mejostilla**

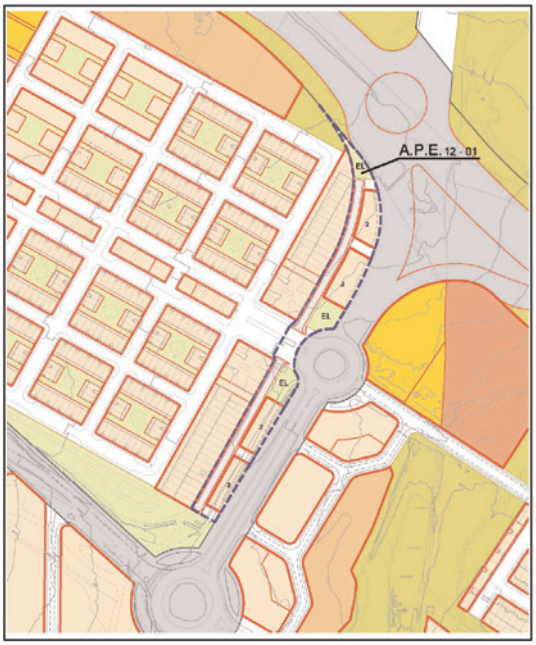
Denominación:			**Comercial mejostilla**
Norma zonal / Usos Compatibles:	**7.3, 7.4, 7.5**	Plano/hoja:	**5/12**

Superficie del ámbito:			**9.511 m²**
Clase del suelo:	**Urbano no consolidado**	Uso global:	**Terciario**

OBJETIVOS:

Se ordena una franja de suelo vacante entre el vial y la urbanización, dotando a la zona residencial de Mejostilla de un uso terciario de servicio al área

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial	m²
Industrial	m²
Terciario	6.180 m²
Vivienda protegida	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**6.180 m²**
INTENSIDAD:	**0,65 m²/m²**
Nº Viviendas	0
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **12.01**

Sistema de actuación:	Indirecta	Iniciativa de planeamiento:	Privada
Aprovechamiento medio:	0,692127	Área de reparto:	ARe 12.01
Sup. Suelo público existente:	582	Delimitación:	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	Incluido		Adscrito
	Local	General	General
Red viaria:	**3.701 m²**	**m²**	**m²**
Espacios libres:	**1.597 m²**	**m²**	**m²**
Equipamiento:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**5.298 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 1.427 m2, inferior a la cesión indicada

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 16.01 Residencial La Zambomba**

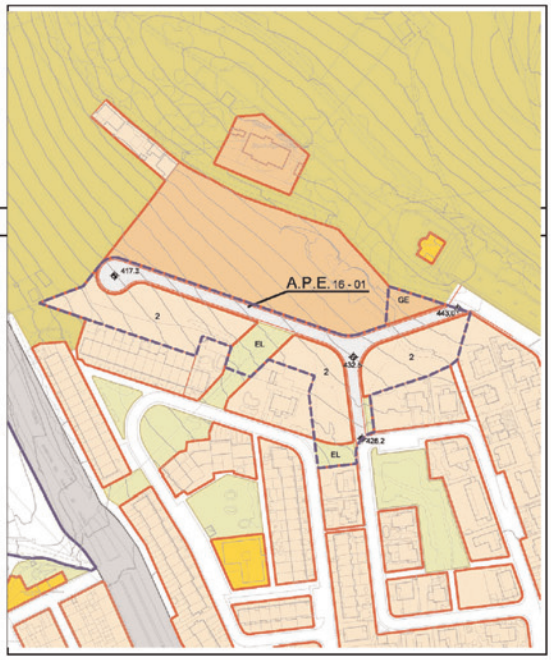
DENOMINACIÓN:			**Residencial La Zambomba**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**3.4**	PLANO/HOJA:	**5/16**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**12.501 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Con esta actuación se completa la trama existente, ampliando los usos residenciales y obteniendo dotaciones.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**3.795 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**1.265 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**5.060 m²**
INTENSIDAD:	**0,40 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**22**
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **16.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,374410	ÁREA DE REPARTO:	ARE 16.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**3.394 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**1.330 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**492 m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**5.216 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 1.771 m2, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 17.02 Capitán Luna**

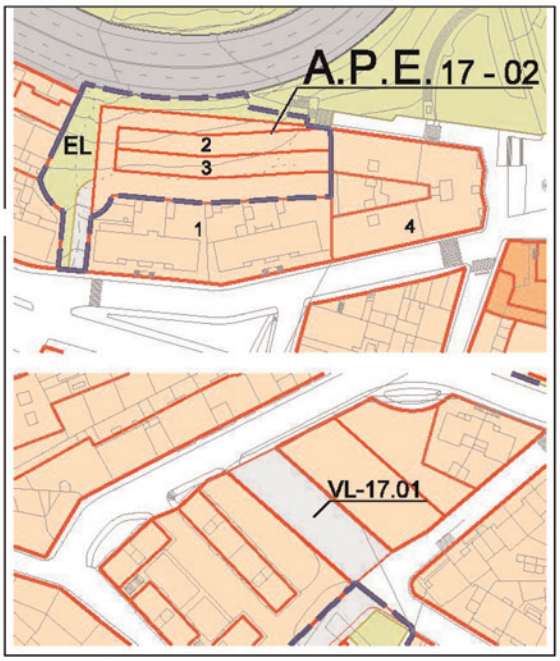
DENOMINACIÓN:			C/Capitán Luna
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	5.1	PLANO/HOJA:	5/17

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			2.521 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

Con esta actuación se consigue cubrir la medianera existente, y completar la cornisa que forma la N-521 sobre la ciudad, asegurando la protección de las vistas sobre la ciudad, eliminando elementos discordantes.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	1500 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	m²
VIVIENDA PROTEGIDA	500 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	2000 m²
INTENSIDAD:	0,79 m²/m²
Nº Indic. Viviendas	16
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **17.02**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,612380	ÁREA DE REPARTO:	ARE 17.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:		DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	VL 17.01 860 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	700 m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	840 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 700 m2, igual a la cesión indicada para espacio libre.
Esta área tiene adscrito el viario VL-17.01, para su obtención. No obstante, se prevé la ejecución pública del mismo, por el pequeño tamaño y aprovechamiento del APE.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 22.01 Juán Caldera**

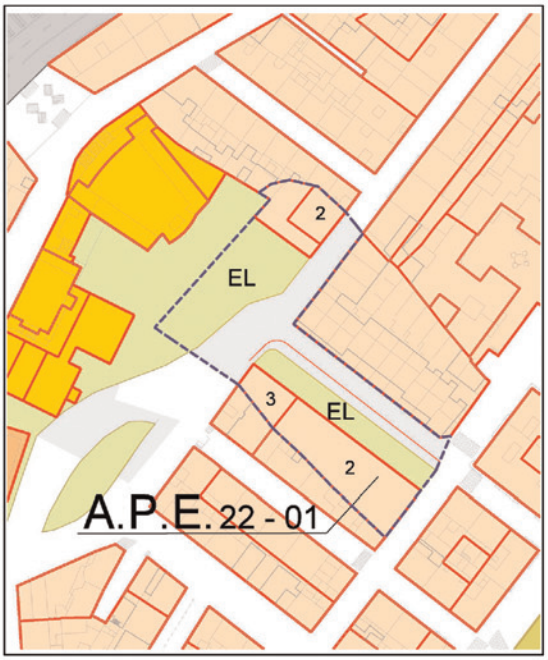
DENOMINACIÓN:			**C/ Juan Caldera c/v C/ Trabajo**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**4.1**	PLANO/HOJA:	**5/22**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**3.140 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Se efectúa para la obtención y ejecución de dos viarios públicos de remate de la trama del barrio, y la obtención de suelo como espacio libre.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**1.125 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**375 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**1.500 m²**
INTENSIDAD:	**0,48 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**12**
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **22.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,441878	ÁREA DE REPARTO:	ARE 22.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:		DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**1.082 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**1.903 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**2.988 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 525 m2, inferior a la cesión indicada para espacio libre.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 23.01 Daoiz

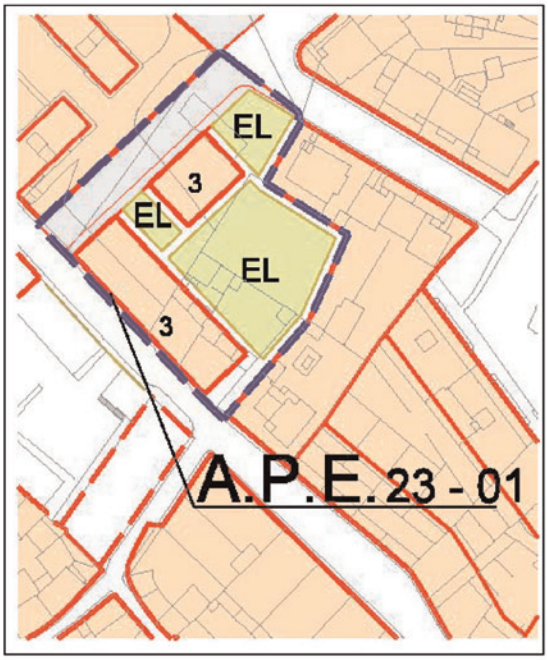
DENOMINACIÓN:			C/Daoiz
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	5.1	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			2.591 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

Se efectúa para la obtención y ejecución de viarios públicos de remate de la trama del barrio, y la obtención de suelo como espacio libre, para el esponjamiento de la zona.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	1516 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	m²
VIVIENDA PROTEGIDA	506 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	2022 m²
INTENSIDAD:	0,78 m²/m²
Nº Indic. Viviendas	16
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A.U 23.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,721806	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:		DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	1.005 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	911 m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	1.917 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 708 m2, inferior a la cesión indicada para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.05 San Marquino I**

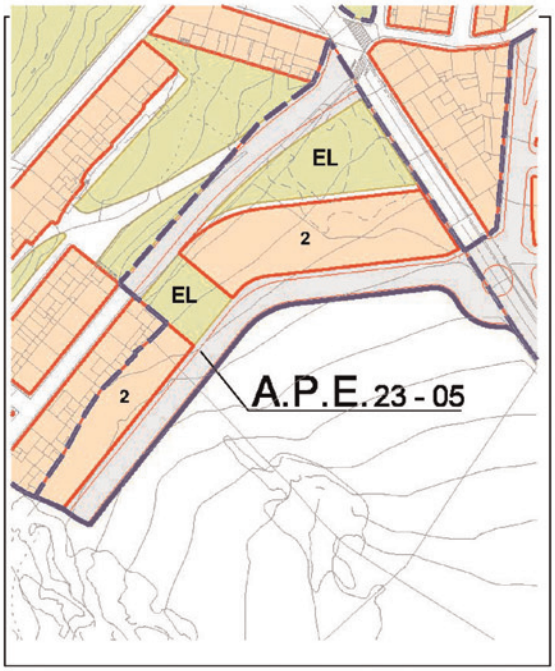
DENOMINACIÓN:			**San Marquino I**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**3.1a**	PLANO/HOJA:	**5/23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**7.245 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Remate de la trama urbana de forma que se consolide un borde urbano con un viario perimetral en el acceso al gran sistema general de La Montaña.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**2.324 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**791 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**3.165 m²**
INTENSIDAD:	**0,43 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**24**
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **23.05**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,397198	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.05
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	-	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**3.106 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**1.500 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**4.606 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 1.108 m2, inferior a la cesión indicada en la ordenación para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 23.06 Madruelo

DENOMINACIÓN:			C/Madruelo
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	4.1	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			2.716 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

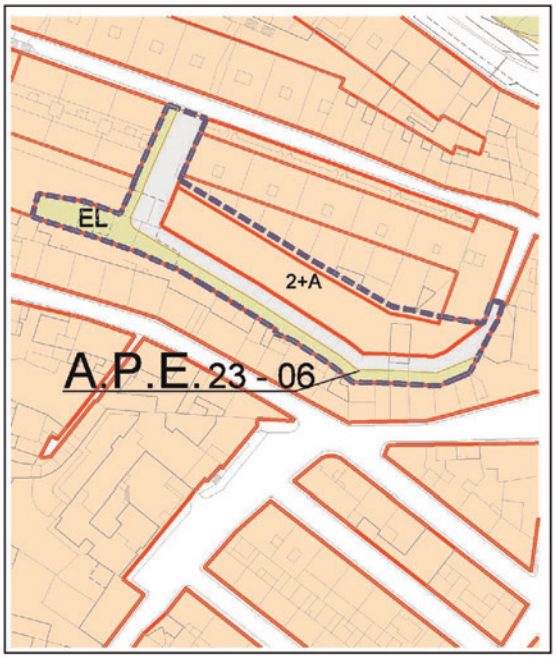
OBJETIVOS:

Se busca la consolidación del borde urbano en la zona perimetral del casco histórico, generando una separación respecto a las edificaciones incluidas en el mismo. A la vez se realiza la apertura del viario de fondo de saco y se remata la edificación existente.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	1.500 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	m²
VIVIENDA PROTEGIDA	500 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**2.000 m²**
INTENSIDAD:	**0,74 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	15

OBSERVACIONES

El viario local propuesto deberá tener un tratamiento que permita el templado de tráfico y su uso restringido a los residentes, y lo compatibilice con el uso peatonal, acorde con la proximidad del casco histórico.
Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que fije exactamente las rasantes, de modo que se evite la formación de un muro con desnivel mayor de 3 metros con las viviendas existentes al sur del ámbito. Este ámbito podrá solicitar las exenciones previstas en el artículo 74.4 de la LSOTEX, en el momento de su desarrollo, por considerarse que en este caso es físicamente muy complejo el cumplimiento de los estándares de cesiones, así como el de vivienda de protección.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A.U 23.06

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,681149	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.07
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:		DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	829 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	700 m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	1.529 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 568 m2, inferior a la cesión indicada en la ordenación para espacios libres. No obstante, las cesiones se han dimensionado de modo acorde a la pequeña dimensión del ámbito, en el que la necesidad fundamental es solucionar las conexiones de viario, siendo muy grande la proporción de éste en la ordenación (50%). Además, se solicita un tratamiento especial del mismo.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.07 Santa Clara**

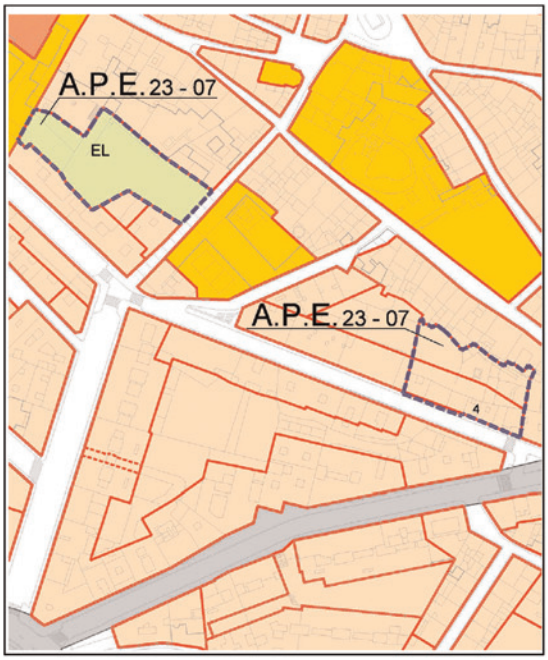
DENOMINACIÓN:			C/ Santa Clara
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	4.2	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			3.656 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

Se modifica puntualmente el ámbito de la U.E. planteada en el plan del 98 para la regularización de la manzana en el casco histórico. Actualmente la edificación está muy degrada. Con ello se persigue a su vez la obtención de dotaciones próximas al ámbito, en el entorno del casco histórico.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	2.400 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	m²
VIVIENDA PROTEGIDA	800 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.200 m²
INTENSIDAD:	0,88 m²/m²
Nº Indic. Viviendas	24
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **23.07**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0.809628	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.07
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:		DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	2.052 m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	2.052 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 1.120 m2, inferior a la cesión indicada en la ordenación para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.08 San Marquino II**

DENOMINACIÓN:			**San Marquino II**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**4.1, 3.1a**	PLANO/HOJA:	**5/23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**1.256 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

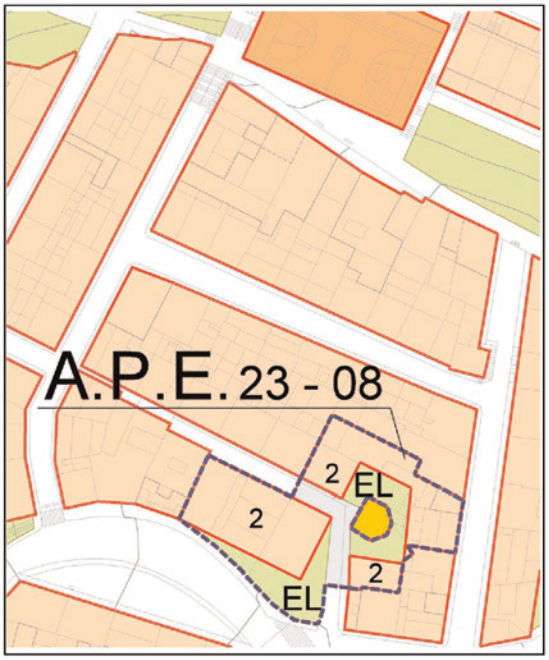
OBJETIVOS:

Obtención de un espacio libre perimetral al equipamiento existente, para la puesta en valor del mismo, así como para el esponjamiento de la trama existente.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**822 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**274 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**1.096 m²**
INTENSIDAD:	**0,87 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**8**

OBSERVACIONES

La norma zonal 4.1 será de aplicación en la manzana que rodea la ermita, con 646 m2 edificables. La norma zonal 3.1ª será de aplicación a la manzana que da frente a la Calle Fuente Concejo.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **23.08**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,930946	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.08
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	167	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**118 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**390 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**508 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 384 m2. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.09 San Marquino III**

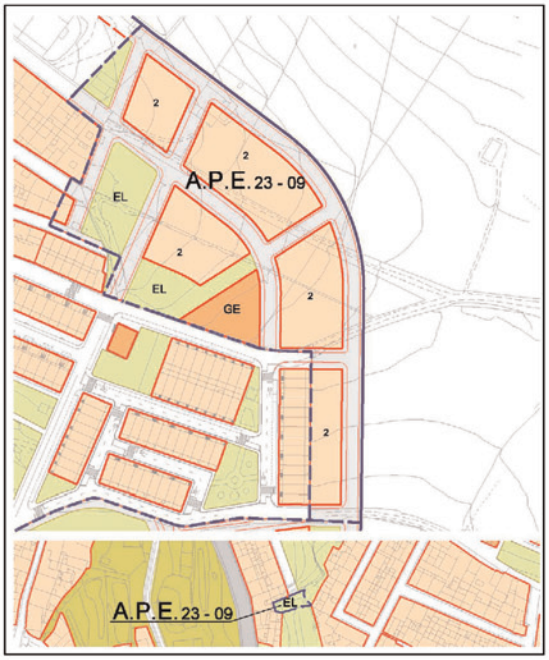
DENOMINACIÓN:			**San Marquino III**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**3.1a**	PLANO/HOJA:	**5/23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**24.432 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Remate de la trama urbana de forma que se consolide un borde urbano con un viario perimetral en el acceso al gran sistema general de espacio libre de La Montaña.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**9.000 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**3.000 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**12.000 m²**
INTENSIDAD:	**0,49 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**90**
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **23.09**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,454322	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.09
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	-	DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**9.908 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**3.055 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**1.593 m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**14.284 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 4.200 m2, inferior a la cesión indicada en la ordenación para espacios libres y equipamiento.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.10 San Marquino IV**

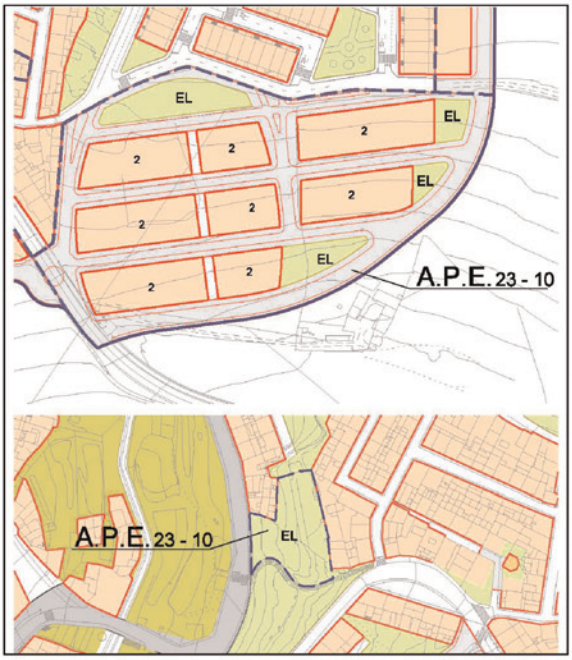
DENOMINACIÓN:			**San Marquino IV**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**3.1a**	PLANO/HOJA:	**5/23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**23.704 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Remate de la trama urbana de forma que se consolide un borde urbano con un viario perimetral en el acceso al gran sistema general de espacio libre de La Montaña.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**7.925 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**2.643 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**10.568 m²**
INTENSIDAD:	**0,45 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**80**
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **23.10**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,422360	ÁREA DE REPARTO:	ARE 23.10
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	560	DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**10.699 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**3.790 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**14.485 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 3.699 m2, inferior a la cesión indicada en la ordenación para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 27.01 Ruta de la Plata**

DENOMINACIÓN:			**Comercial Ruta de la Plata**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/27, 28**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**38.709 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

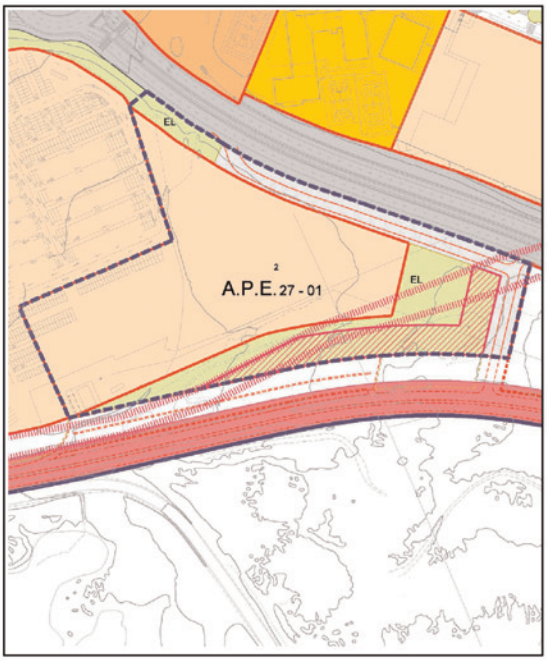
OBJETIVOS:

Remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria actual con uso terciario, e insertar la nueva ordenación con la trama existente de tejido terciario.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	**20.000** m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**20.000** m²
INTENSIDAD:	**0,52 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Se reservará una parte de la cesión de suelo dotacional para aparcamiento público, en el interior de la parcela lucrativa, no inferior a 150 plazas.
Se ejecutará mediante un Estudio de Detalle y será necesario presentar de forma conjunta un Estudio de Trafico que garantice la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes. No será posible el acceso directo a la N-630 hasta que no se transfiera la titularidad de la travesía al Ayuntamiento.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **27.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,568586	ÁREA DE REPARTO:	ARE 27.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3.534	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**4.512** m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	**5.662** m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	**10.174** m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 5.276 m2, ya que se calcula únicamente para la superficie resultante una vez descontada la vía pecuaria existente. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.
El suelo público existente se corresponde con la superficie de vía pecuaria que recorre el ámbito.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 27.02 Comercial N-630**

DENOMINACIÓN:			**Comercial N-630**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/27, 5/28**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**12.649 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

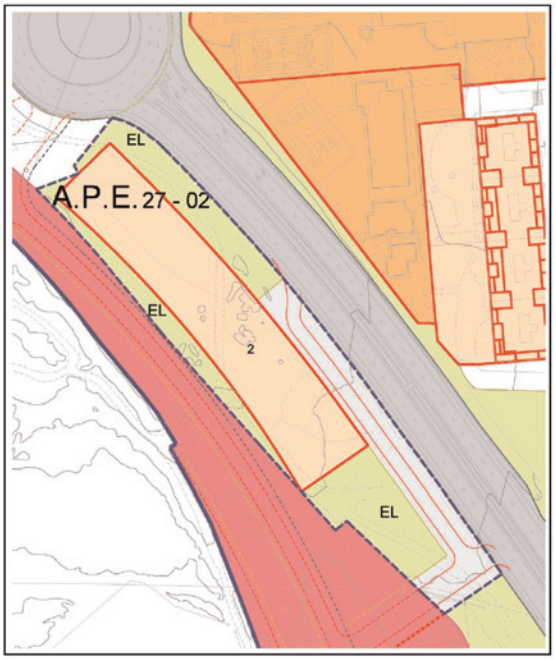
OBJETIVOS:

Remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria actual con uso terciario, e insertar la nueva ordenación con la trama existente de tejido terciario.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	**7.200** m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**7.200** m²
INTENSIDAD:	**0,57 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Se ejecutará mediante un Estudio de Detalle y será necesario presentar de forma conjunta un Estudio de Trafico que garantice por un lado la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes, y por otro la correcta disposición de volúmenes dentro de la parcela edificable.
No será posible el acceso directo a la N-630 hasta que no se transfiera la conservación de la travesía al Ayuntamiento.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **27.02**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,569215	ÁREA DE REPARTO:	ARE 27.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**2.749** m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	**4.338** m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	**7.087** m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 1.897 m2. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 32.01 Charca Musia

DENOMINACIÓN:			**Polígono Charca Musía**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.2**	PLANO/HOJA:	**5/32,34**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**361.413 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**INDUSTRIAL**

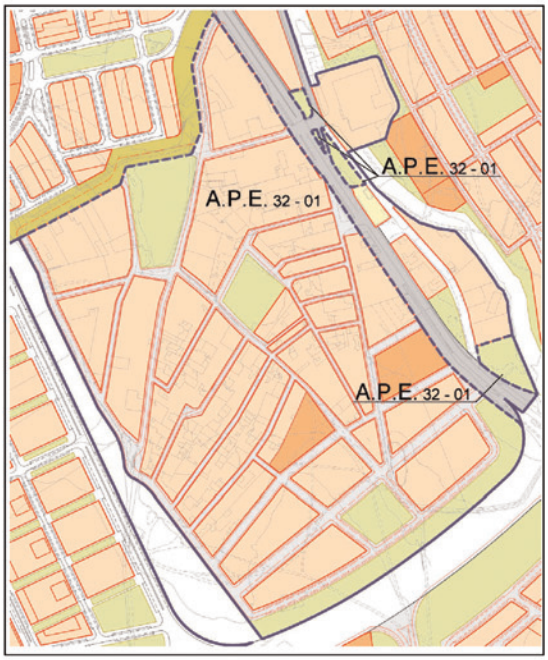
OBJETIVOS:

Mejora de la infraestructura viaria y la urbanización. Ampliación de suelo de uso industrial y terciario. Frenar las actuaciones incontroladas. Mantenimiento, en lo posible, de la trama viaria existente con adecuación a normativas actuales. Dotación de todos los servicios urbanísticos. Protección ejes carretera de Medellín y Ronda Sur.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
INDUSTRIAL	350.000 m²
TERCIARIO	--- m²
VIVIENDA PROTEGIDA	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**350.000 m²**
INTENSIDAD:	**0,97 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Mantenimiento de la tipología de industria existente en las manzanas consolidadas, así como de otros usos (residencial, artesanal, almacenes etc.), única y exclusivamente en las parcelas preexistentes con acreditación notarial (con fecha anterior a Enero 2.004). No se admite, no obstante, la renovación de las mismas, salvo que se ajuste a la nueva normativa.
Las nuevas edificaciones industriales se regularán con la norma zonal 7.2, con un retranqueo de 3m a la alineación principal. La altura máxima es de dos plantas.
Se podrán modificar las alineaciones a la EX-206, ajustándolas al proyecto definitivo de ampliación de la misma.
Será preceptiva la necesaria vigilancia arqueológica que deberá tener la futura ordenación del ámbito, en el área del trazado de la Vía de la Plata.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A.U 32.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	DIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	**PÚBLICA**
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,958416	ÁREA DE REPARTO:	**ARE 32.01**
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	**DISCONTINUA**

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	**89.771 m²**	**m²**	**VG 32.02**	**3.733 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**46.127 m²**	**m²**		**m²**
EQUIPAMIENTO:	**11.702 m²**	**m²**		**m²**
TOTALES:	**147.600 m²**	**m²**		**3.733 m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito de actuación, correspondiente a 54.212 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos.
Se mantiene como vinculante la cesión de la Charca Musía como espacio libre de uso público, de superficie aproximada 12.888 m2, así como la cesión del sistema general de viario adscrito VG 32.02 para ampliación de la Carretera de Medellín, de superficie aproximada 3.733 m2 (formada por varias superficies para la ampliación).

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 33.01 Aldea Moret I

DENOMINACIÓN:			**Aldea Moret I**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1,7.4**	PLANO/HOJA:	**5/33**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**207.735 m²**
CLASE DEL SUELO:	Urbano no consolidado	USO GLOBAL:	**Residencial**

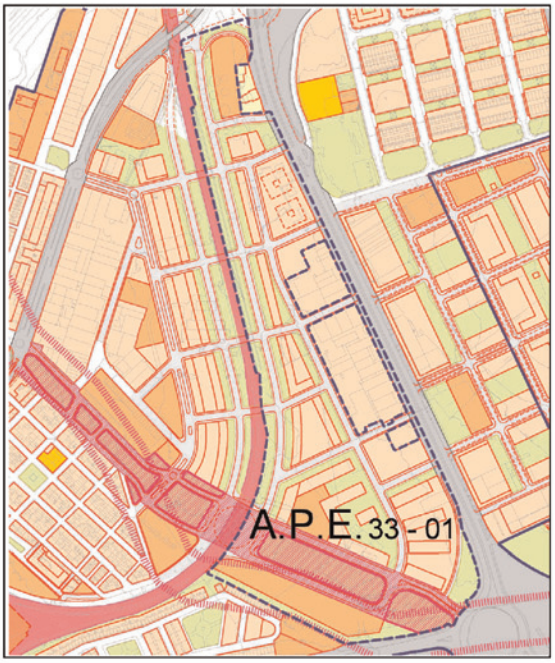
OBJETIVOS:

Recualificación del barrio de Aldea Moret, conectándolo definitivamente con la trama de la ciudad. Se obtienen espacios libres públicos y dotaciones como prolongación de la ordenación propuesta en el APE. 27.02. y suelo para uso residencial, además de recuperar la imagen de la actividad terciaria existente.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**115.882 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**30.395 m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**38.628 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**184.905 m²**
INTENSIDAD:	**0,89 m²/m² (*)**
Nº Indic. Viviendas	**1.150**

OBSERVACIONES

(*) La intensidad de uso residencial es de 0,74 m2/m2 y la intensidad de uso terciario es de 0,15 m2/m2.
La norma zonal 7.4 será de aplicación en las manzanas junto a la nacional, coincidentes aproximadamente con el remate de las manzanas con actividades terciarias existentes, de 2 plantas, y una torre de 12 plantas de nueva ordenación, para uso de oficinas.
La norma zonal 5.1 será de aplicación en el resto del ámbito de ordenación, en bloques de 6 plantas. Las alineaciones que se representan discontinuas no son de obligado cumplimiento, pudiendo reordenarse esos volúmenes.
Se deberán realizar los estudios acústicos necesarios y proponer y ejecutar las medidas correctoras que sean precisas.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A.U 33.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,700247	ÁREA DE REPARTO:	ARE 33.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	29.403	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	**64.587 m²**	**m²**	**Parte de VG 18.01**	**2.000 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**44.699 m²**	**m²**	**EG 16.02,22.02, 22.03 y 23.01**	**58.495 m²**
EQUIPAMIENTO:	**21.698 m²**	**m²**		**m²**
TOTALES:	**130.984 m²**	**m²**		**60.495 m²**

OBSERVACIONES:

El suelo público existente se corresponde con 6.371 m2 de viario general, y 23.032 m2 de vía pecuaria. Ambos sistemas generales quedan reordenados en el ámbito, estando a cargo del mismo la urbanización de aceras correspondiente. La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 66.384 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos. Se adscriben al ámbito los Sistemas Generales EG 16.02, 22.02, 23.01, y parte del VG 18.01. Se cederá además el trazado alternativo de la vía pecuaria, parte del cual está formado por los viarios laterales al bulevar propuesto para dicho trazado, previsto además de los espacios libres de cesión, y se mantendrá la conexión peatonal en tanto no se desafecte el trazado ferroviario, con un paso elevado. El trazado alternativo deberá ser informado por la Consejería de Desarrollo Rural.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 33.02a Aldea Moret II Terciario**

DENOMINACIÓN:			**Aldea Moret II-Terciario**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/31, 33**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**19.581 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

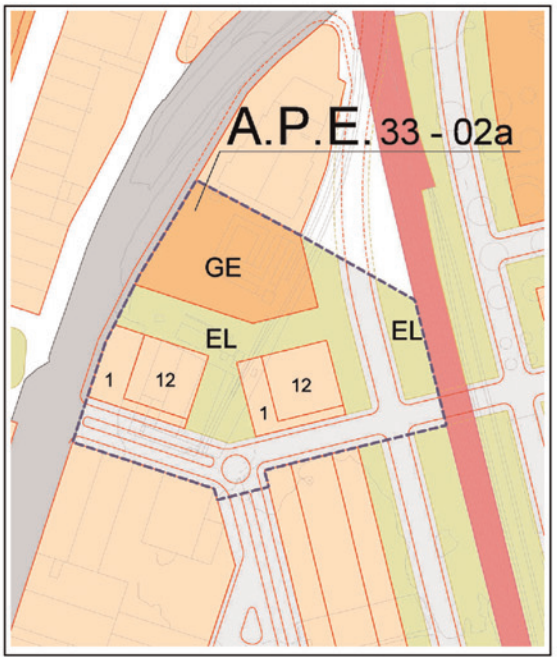
OBJETIVOS:

Recualificación del barrio de Aldea Moret, con la reconversión de las tramas viarias y usos, rematando el frente terciario de la Avenida de la Constitución, y facilitando la transición hacia una nueva área residencial.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
INDUSTRIAL	--- m²
TERCIARIO	30.993 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**30.993 m²**
INTENSIDAD:	**(*) m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	---

OBSERVACIONES

(*) La intensidad de uso es la global del ámbito de actuación APE 33.02 (a y b), que se corresponde con 0,56 m2/m2 de uso residencial y 0,26 m2/m2 de uso terciario, sobre la superficie de los ámbitos APE 33.02 a y APE 33.02 b.
La norma zonal 7.4 será de aplicación en los dos edificios de 12 plantas de altura máxima, para uso terciario de oficinas, salvo en la ocupación máxima, que podrá ser del 100%.
Se mantendrá el silo existente, que se deberá rehabilitar para su uso como equipamiento cultural. Se deberán realizar los estudios acústicos necesarios y proponer y ejecutar las medidas correctoras que sean precisas.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U 33.02a**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	*0,713344	ÁREA DE REPARTO:	*ARE 33.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	2.665	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	**5.623 m²**	**m²**	**VG 22.01, 28.01, 28.02**	***4.371 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**5.644 m²**	**m²**	**EG 22.01, 23.02 y 28.02**	***24.494 m²**
EQUIPAMIENTO:	**4.271 m²**	**m²**	**QG 33.01**	***3.657 m²**
TOTALES:	**15.538 m²**	**m²**	**17.841 m2 del total de *32.522 m²**	

OBSERVACIONES:

El suelo público existente se corresponde con 2.665 m2 de viario existente. La LESOTEX indica una cesión del 15% del aprovechamiento, correspondiente a 4.649 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos.
(*) Se han determinado de forma gráfica dos UAE 33.02a y 33.02b, incluidas en una misma área de reparto, ARE 33.02. Su ejecución podrá ser simultánea, o en cualquier caso deberá tenerse en cuenta la interrelación de viarios, en cuanto a la previsión de servicios, etc. El área de reparto, formada por ambas unidades, tiene adscritos los sistemas generales indicados, correspondiéndole al ámbito de la UA 17.841 m2.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 33.02b Aldea Moret II Residencial**

DENOMINACIÓN:			**Aldea Moret II-Residencial**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**4.2, 5.1, 7.4**	PLANO/HOJA:	**5/33**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**114.318 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

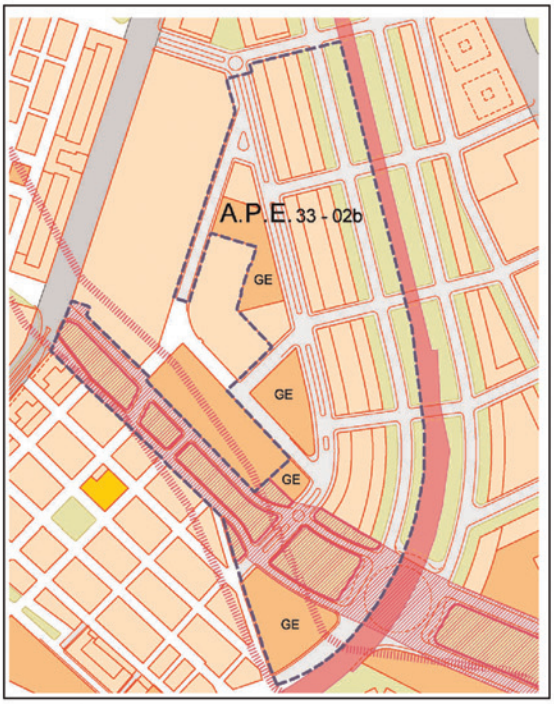
OBJETIVOS:

Recualificación del barrio de Aldea Moret, con la reconversión de los actuales usos al uso residencial. Se incorpora el uso terciario comercial de servicio al barrio. El trazado de la vía pecuaria se reordena como un gran eje que la vincule con la ordenación de los APE 33.01 y 27.02, y la conecte al suelo urbanizable.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**56.137 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**4.128 m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**18.713 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**74.850 m²**
INTENSIDAD:	**(*) m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**543**

OBSERVACIONES

(*) La intensidad de uso es la global del ámbito de actuación APE 33.02 (a y b), que se corresponde con 0,56 m2/m2 de uso residencial y 0,26 m2/m2 de uso terciario, sobre la superficie de los ámbitos APE 33.02 a y APE 33.02 b. La norma zonal 5.1 será de aplicación en las parcelas residenciales del ámbito, para las que se indica una altura de 6 plantas. La norma zonal 7.4 será de aplicación en las parcelas de la manzana central de la ordenación, que completan la zona de uso terciario e industrial existente. Se deberán realizar los estudios acústicos necesarios y proponer y ejecutar las medidas correctoras que sean precisas.
Se cederá además el trazado alternativo de la vía pecuaria, formado por los viarios laterales y el bulevar propuesto para dicho trazado, además de los espacios libres de cesión. Se mantendrá la conexión peatonal del trazado ferroviario, con un paso elevado.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **33.02b**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	*0,713344	ÁREA DE REPARTO:	*ARE 33.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	27.310	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	**46.657 m²**	**m²**	**VG 22.01, 28.01, 28.02**	***4.371 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**14.667 m²**	**m²**	**EG 22.01, 23.02 y 28.02**	***24.494 m²**
EQUIPAMIENTO:	**14.550 m²**	**m²**	**QG 33.01**	***3.657 m²**
TOTALES:	**75.874 m²**	**m²**	**14.680 m2 del total de *32.522**	

OBSERVACIONES:

El suelo público existente se corresponde con 4.024 m2 de viario existente, y 23.286 m2 de vía pecuaria. Su trazado alternativo queda reordenado en el ámbito, estando a cargo del mismo la urbanización correspondiente, sean aceras o viario coincidente con la Vía Pecuaria. El trazado alternativo de la Vía Pecuaria deberá ser informado por la Consejería de Desarrollo Rural. La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 27.642 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos. (*) Se han determinado de forma gráfica dos UAE 33.02a y 33.02b, incluidas en una misma área de reparto, ARE 33.02. Su ejecución podrá ser simultánea, o se tendrá en cuenta la interrelación de viarios, en cuanto a la previsión de servicios, etc. Los sistemas generales indicados están adscritos al ARE 33.02 conjunto. La UA tiene 14.680 m2 adscritos.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 33.03a Frente Terciario N-630

DENOMINACIÓN:			**Frente Terciario N-630**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/33**
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**48.347 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

OBJETIVOS:

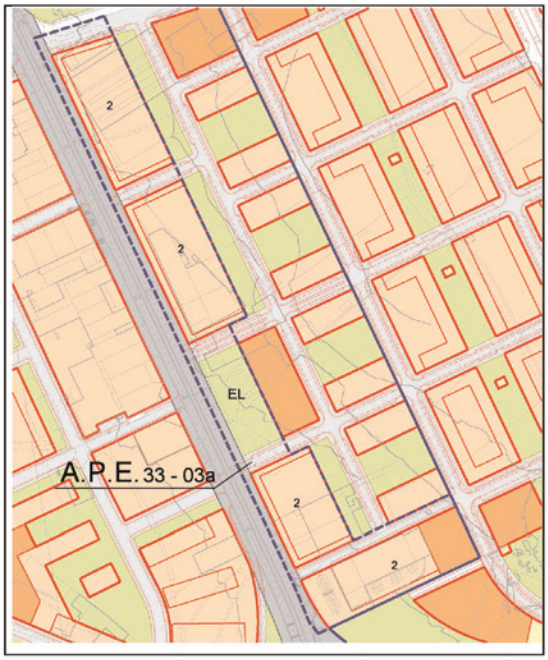
En este ámbito y en el del APE 33.01 se busca crear un nuevo tejido terciario comercial de tamaño medio en ambos frentes de la N-630. Se prevé que esta actividad se desarrolle en el frente de la nacional, mientras que el uso residencial se ordena en el ámbito posterior, separados ambos por zonas de espacio libre público y áreas ajardinadas.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	**47.244** m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**47.244** m²
INTENSIDAD:	**(*) m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

(*) La intensidad de uso es la global del ámbito de actuación APE 33.03 (a y b), que se corresponde con 0,68 m2/m2 de uso residencial y 0,44 m2/m2 de uso terciario, sobre la superficie de los ámbitos APE 33.03 a y APE 33.03 b.

La norma zonal 7.4 se aplicará a las parcelas de la ordenación que componen el frente con la N-630. Será compatible el uso terciario de oficinas en edificio exclusivo.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A.U 33.03a

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	*0,708859	ÁREA DE REPARTO:	*ARE 33.03
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	5.153	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**6.204** m²	m²	**Parte de VG 18.01** ***6.601** m²
ESPACIOS LIBRES:	**4.319** m²	m²	**EG 17.01, EL 23.01** ***39.059** m²
EQUIPAMIENTO:	**2.178** m²	m²	m²
TOTALES:	**12.701** m²	m²	**10.124 m2 del total de*45.660** m²

OBSERVACIONES:

El suelo público existente se corresponde con el viario general, que queda reordenado en el ámbito, estando a cargo del mismo la urbanización de aceras correspondiente. La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 6.479 m2 (sobre el ámbito neto, descontada la superficie de sistema general existente), cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos.

(*) Se han determinado de forma gráfica dos UAE 33.03a y 33.03b, incluidas en una misma área de reparto, ARE 33.03. Su ejecución deberá ser simultánea, por la interrelación que existe entre ellas en trazados viarios, etc. El área de reparto, formada por ambas unidades, tiene adscritos los sistemas generales EG 17.01 y parte del VG 18.01. Le corresponden al ámbito de la UA 10.124 m2.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 33.03b Residencial N-630**

DENOMINACIÓN:			**Residencial N-630**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/33**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**59.462 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

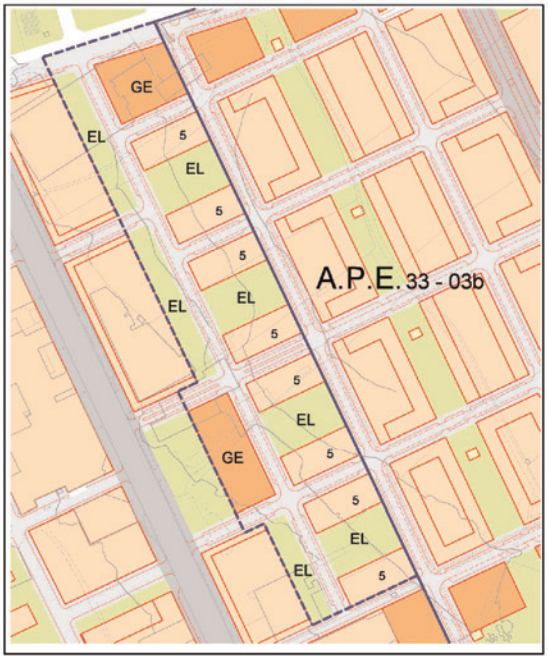
Se ordena el uso residencial en este ámbito, separado del uso terciario contiguo por zonas de espacio libre público y áreas ajardinadas. Se realiza la transición hacia el ámbito del urbanizable limítrofe.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**54.600 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**18.200 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**72.800 m²**
INTENSIDAD:	**(*) m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**542**

OBSERVACIONES

(*) La intensidad de uso es la global del ámbito de actuación APE 33.03 (a y b), que se corresponde con 0,68 m2/m2 de uso residencial y 0,44 m2/m2 de uso terciario, sobre la suma de los ámbitos APE 33.03 a y APE 33.03 b.

La norma zonal 5.1 será de aplicación en todo el ámbito de la ordenación, con una altura máxima de 5 plantas.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U 33.03b**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	*0,708859	ÁREA DE REPARTO:	*ARE 33.03
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	**18.428 m²**	**m²**	**Parte de VG 18.01**	***6.601 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**19.064 m²**	**m²**	**EG 17.01, EL 23.01**	***39.059 m²**
EQUIPAMIENTO:	**7.410 m²**	**m²**		**m²**
TOTALES:	**44.902 m²**	**m²**	**35.536 m2 del total de *45.660**	

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 25.480 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos.
(*) Se han determinado de forma gráfica dos UAE 33.03a y 33.03b, incluidas en una misma área de reparto, ARE 33.03. Su ejecución deberá ser simultánea, por la interrelación que existe entre ellas en trazados viarios, etc. El área de reparto, formada por ambas unidades, tiene adscritos los sistemas generales EG 17.01 y parte del VG 18.01. Le corresponden al ámbito de la UA 35.536 m2.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 33.04 Aldea Moret III**

DENOMINACIÓN:			**Aldea Moret III**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**4.2**	PLANO/HOJA:	**5/33**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**4.155 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

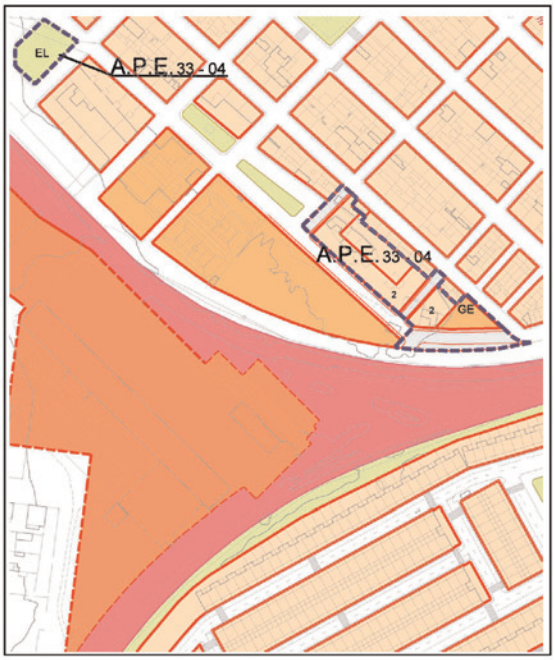
OBJETIVOS:

Reurbanización de la zona sur del barrio de Aldea Moret. Obtención de dotaciones.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**2.494 m²**
INDUSTRIAL	**--- m²**
TERCIARIO	**--- m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**832 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**3.326 m²**
INTENSIDAD:	**0,80 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**25**

OBSERVACIONES

La norma zonal 4.2 será de aplicación en las parcelas residenciales del ámbito.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **33.04**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,740409	ÁREA DE REPARTO:	ARE 33.05
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	(*)	DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**1.391 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**791 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**410 m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**2.592 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento, correspondiente a 1.164 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres y equipamientos.
(*) La superficie de suelo público existente ya obtenido y adscrito a su destino, sin derecho a aprovechamiento, tiene una definición confusa en catastro, por lo que deberá definirse en el momento de desarrollo del ámbito, y corregirse el aprovechamiento medio en consecuencia.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 33.05 Palacio de Corchuelas**

DENOMINACIÓN:			**PALACIO DE CORCHUELAS**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.5**	PLANO/HOJA:	**5/33,36**
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**27.307 m2**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO HOTELERO**

OBJETIVOS:

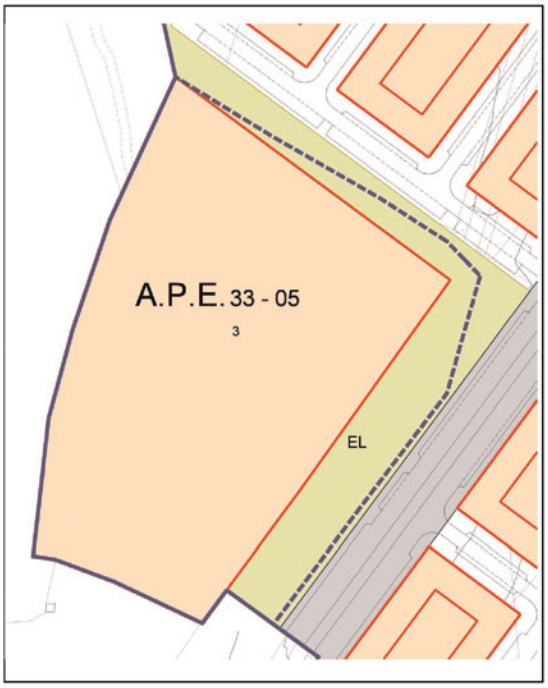
Favorecer la implantación del uso terciario hotelero en la zona, rehabilitando el edificio protegido.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
TERCIARIO HOTELERO	(*) 4.200 m²
DOTACIONAL PRIVADO	--- m²
OTROS	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**(*) 4.200 m²**
INTENSIDAD:	**0,15 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

(*) La edificabilidad incluye la existente del Palacio de Corchuelas, de unos 1.200 m2.

Se deberá redactar un Proyecto de Edificación que adecue los volúmenes nuevos, para uso terciario hotelero, al terreno. La cesión se realiza en la franja de espacio libre, de 4.910 m2, calculada respecto al ámbito total (15%), puesto que, aunque tenía una edificación existente, se trata de una parcela anteriormente clasificada como suelo no urbanizable, por lo que debe realizar la cesión correspondiente a todo el ámbito.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: **U.A.U** **33.05**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,153807	ÁREA DE REPARTO:	ARE 33.06
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	--- m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	**4.910 m²**	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	m²	m²
TOTALES:	**4.910 m²**	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 4.096 m2, cesión inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.

1.2.2. APE EN SUELO URBANO SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO

1.2.2.1. APE DELIMITADOS PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 09.01 Complejo Álvarez**

Denominación:			Complejo Álvarez
Norma zonal / Usos Compatibles:	7.5	Plano/hoja:	5/9,10
Superficie del Ámbito:			60.000 m2
Clase del suelo:	Urbano No Consolidado	Uso global:	Terciario

OBJETIVOS:

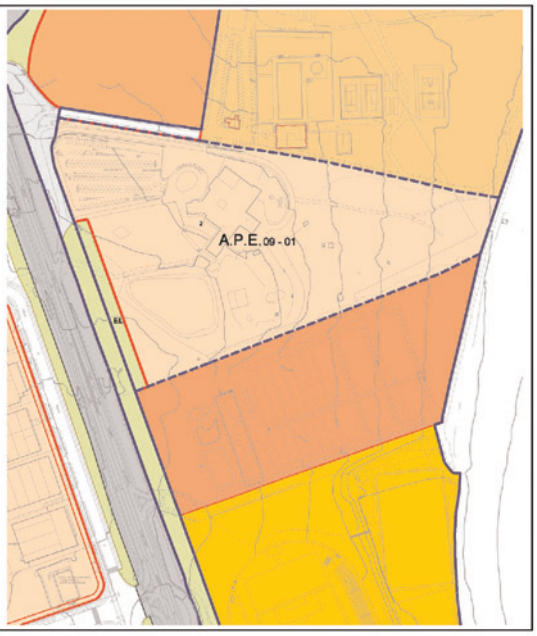
Posibilitar la creación de un nuevo edificio de uso hotelero.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial	--- m²
Terciario	16.000 m²
Dotacional Privado	--- m²
Otros	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**16.000 m²**

Nº Indic. Viviendas	0

OBSERVACIONES

Se deberá redactar un Estudio de Detalle, adecuando los volúmenes nuevos, para uso terciario hotelero, al desnivel existente en el terreno. El número máximo de plantas será de 3.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN CONTINUA: — **U.A.A.** 09.01

Aprovechamiento objetivo P.G. anterior (A.O.a):	4.000,00 m2
Aprovechamiento objetivo P.G. (A.O.):	16.000,00 m2
Excedente de Edificabilidad (A.O.- A.O.a):	12.000,00 m2
Cesión sobre Excedente de Edificabilidad (=15 % Excedente)	1.800,00 m2
Cesión de Plan General (Espacios Libres):	1.930,00 m2
Aprovechamiento subjetivo P.G.(A.Sub) (A.Sub=A.O.a+90% Exc. Uso Terciario):	14.800,00 m2
Cesión 10% Excedente Uso Terciario:	1.200,00 UA

OBSERVACIONES:

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetarizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX.
Se delimita una unidad de actuación, en la que se define un aumento de aprovechamiento, y las cesiones correspondientes indicadas al efecto por la LESOTEX. La cesión de espacios libres es algo superior a la indicada por la LESOTEX, para que pueda ser computable como espacios libres, por el diámetro inscribible mínimo (12 metros), y se realiza sobre la misma parcela original.
Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario hotelero y recreativo existente), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 17.01 Residencia Caja Extremadura**

DENOMINACIÓN:			**C/Moraleja Residencia Caja Extremadura**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/17**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**6.943 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

Se prevé el traslado de la actual residencia de estudiantes a las inmediaciones de la Universidad, y modificar el uso actual por el residencial, en consonancia con el existente en el área.

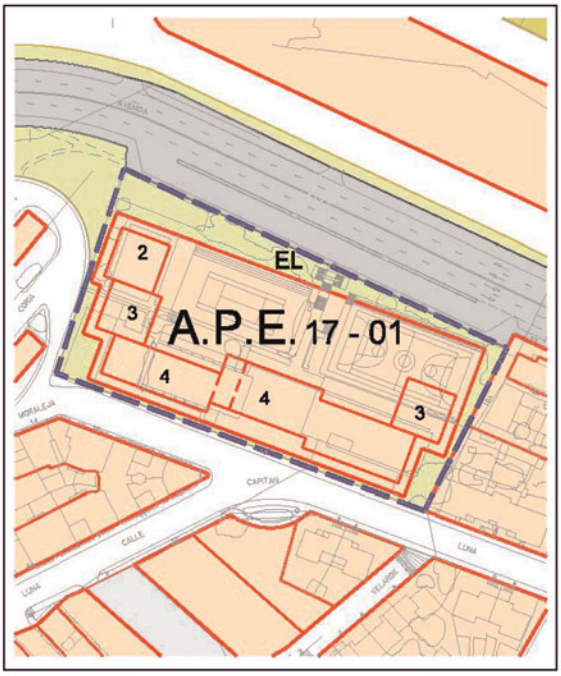
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:		
RESIDENCIAL	**3.300**	**m²**
INDUSTRIAL		**m²**
TERCIARIO		**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**3.315**	**m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**6.615**	**m²**

Nº Indic. Viviendas	**49**

OBSERVACIONES

La ejecución de esta área de planeamiento, a través de la Unidad de Actuación edificatoria correspondiente, quedará vinculada al traslado efectivo de la Residencia de estudiantes existente. En caso de no producirse el citado traslado, el uso existente será a todos los efectos mantenido.

Se redactará un Estudio de Detalle que garantice la protección de vistas entre la Avda. de las Delicias y el Casco Histórico.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN CONTINUA: **U.A.A** **17.01**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	**4.165,50 M2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	**6.615,00 M2**
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	**2.449,50 M2**
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=35 % EXCEDENTE)	**857,33 M2**
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	**1.601,00 M2**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=0,6xA.O.A+90% EXC. HOMOGENEIZADO VIV.LIBRE):	**6.203,43 UA**
CESIÓN 10% EXCEDENTE HOMOGENEIZADO:	**411,57 UA**

OBSERVACIONES:

Se delimita una unidad de actuación, en la que se define un aumento de aprovechamiento, y las cesiones correspondientes indicadas al efecto por la LESOTEX, efectuadas sobre la misma parcela inicial.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — APE 17.03 Seminario

DENOMINACIÓN:			**Seminario**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/17**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**39.131 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

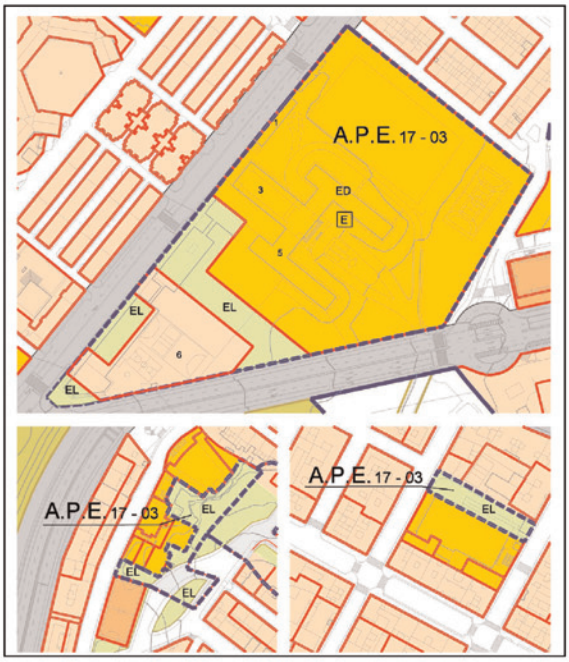
Se prevé el traslado del actual colegio a otra zona de la parcela, proponiéndose ampliar el uso actual con el residencial en el espacio liberado, en consonancia con el existente en el área.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL LIBRE	**15.000 m²**
TERCIARIO	**m²**
DOTACIONAL PRIVADO	***16.872 m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**5.000 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**36.872 m²**

Nº Indic. Viviendas	**143**

OBSERVACIONES

La ejecución de esta área de planeamiento, a través de la Unidad de Actuación edificatoria correspondiente, quedará vinculada al traslado efectivo del colegio existente. En caso de no producirse el citado traslado, el uso existente será a todos los efectos mantenido.
*La edificabilidad dotacional es la máxima existente por normativa, igual a 0,6 m²/m².
La cesión se completa con terrenos en la propia parcela y en el entorno de la Iglesia de San José y de Nuestra Señora de Fátima.
Se redactará un Estudio de Detalle que garantice la adecuación de la ordenación y el trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (residencial y dotacional), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA: U.A.A 17.03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	***16.872,00 M2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	**36.872,00 M2**
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	**20.000,00 M2**
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=35 % EXCEDENTE)	**7.000,00 M2**
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	**7.110,00 M2**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=90% EXC. HOMOGENEIZADO VIV.LIBRE):	**18.000,00 UA**
CESIÓN 10% EXCEDENTE HOMOGENEIZADO:	**2.000,00 UA**

OBSERVACIONES:

*Este dato es aproximado, y se corresponde con la edificabilidad existente para uso dotacional, que no se modificará.
Se delimita una unidad de actuación discontinua, en la que se define un aumento de aprovechamiento, y las cesiones correspondientes indicadas al efecto por la LESOTEX, se efectúan sobre la misma parcela inicial (4.092 m²), así como en terrenos de la Iglesia de San José (720 m² y 1.694 m²) y la Iglesia de Nuestra Señora de Fátima (885 m²).

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 22.02 Virgen de Guadalupe**

Denominación:			**Manzana Avda. Virgen de Guadalupe**
Norma zonal / Usos Compatibles:	**5.1, 7.4**	Plano/hoja:	**5/22,27**

Superficie del ámbito:			**30.558,96 m2**
Clase del suelo:	**Urbano No Consolidado**	Uso global:	Terciario

OBJETIVOS:

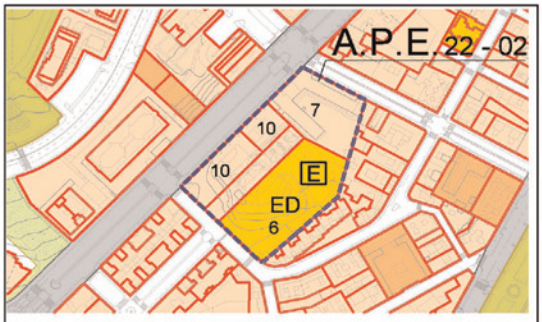
Favorecer la implantación del uso terciario comercial en la zona, manteniendo la dotación privada existente. Acondicionar el solar existente.

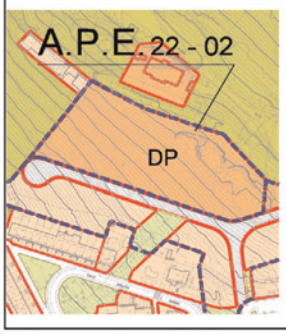
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial	**15.000 m²**
Terciario	**35.500 m²**
Dotacional Privado	**10.000 m²**
Otros	**--- m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**60.500 m²**

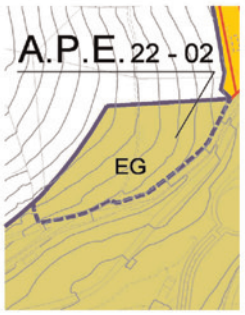
Nº Indic. Viviendas	**115**

OBSERVACIONES

Se prevé que la propiedad actual quede dividida en tres subparcelas, con un viario privado y zonas comunes de acceso.
La primera subparcela tendrá 5.016 m2, para la reedificación del centro docente existente.
La segunda tendrá 3.181 m2, para la instalación de un Centro Comercial del tipo Grandes Almacenes, de 25.500 m2, destinado a una firma comercial tradicional con fuerte implantación territorial.
La tercera tendrá 3.949 m2, para la edificación de un edificio de uso residencial (15.000 m2) y terciario (10.000 m2).
El viario privado tendrá una superficie de 1.445 m2.







FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA: **U.A.A.** **22.02**

Aprovechamiento objetivo P.G. anterior (A.O.a)	**7.910,00 m2**
Aprovechamiento objetivo P.G. (A.O.):	**60.500,00 m2**
Excedente de Edificabilidad (A.O.- A.O.a):	**52.590,00 m2**
Cesión sobre Excedente de Edificabilidad (=35 % Excedente)	**18.406,50 m2**
Cesión de Plan General (Espacios Libres y Equipamiento):	**18.412,96 m2**
Aprovechamiento subjetivo P.G.(A.Sub) (A.Sub=(A.O.a+90% Exc), Homogeneizado a Viv. Libre):	**44.934,60 UA**
Cesión 10% Excedente Homogeneizado Viv. Libre:	**4.465,40 UA**

OBSERVACIONES:

La cesión sobre el excedente se puede monetizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX.
Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LESOTEX para el aumento de aprovechamiento definido. La cesión dotacional se ubica en terrenos pertenecientes al Parque del Príncipe, de 7.889 m2 y a un equipamiento en el Paseo Alto, de 10.523,96 m2.
Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario, residencial y dotacional), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes.
En el momento de su desarrollo, esta actuación deberá adaptarse a las prescripciones del art. 27.6 del RPLANEX para los incrementos de aprovechamiento.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 26.01 Centro de Ocio**

DENOMINACIÓN:			**CENTRO DE OCIO - ANTIGUO MATADERO**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4, 7.5**	PLANO/HOJA:	**5/26,27**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**30.810 m2**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

OBJETIVOS:

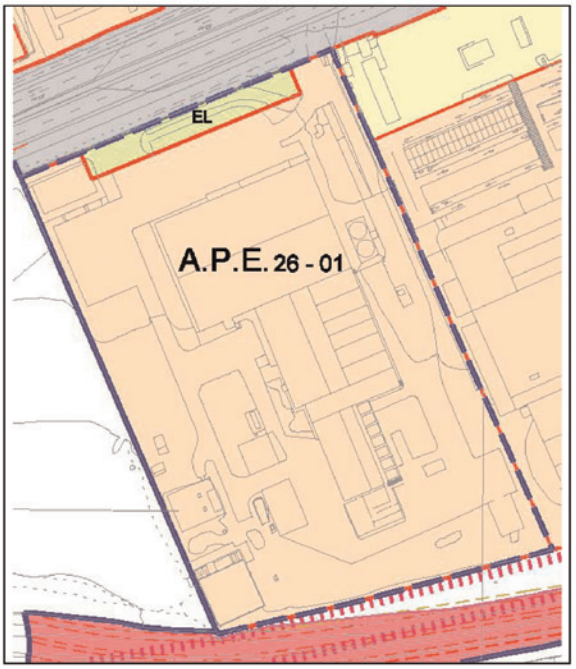
Favorecer la implantación del uso terciario comercial, de ocio y hotelero en la zona.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
TERCIARIO	26.248 m²
DOTACIONAL PRIVADO	--- m²
OTROS	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**26.248 m²**

Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Se deberá redactar un Estudio de Detalle, adecuando los volúmenes nuevos, a los usos previstos y al terreno. El número máximo de plantas será de 3 para el uso recreativo y comercial, y 6 para el uso hotelero.
La edificabilidad terciaria se destinará a 7.536 m2 de uso hotelero, y 18.712 m2 de uso recreativo, dentro de los cuales podrán existir como uso compatible 5.554 m2 de uso comercial, es decir, no individualizado del uso recreativo, sino formando parte de la misma edificación o centro de ocio.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN CONTINUA: — **U.A.A.** **26.01**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	**18.712,00 M2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	**26.248,00 M2**
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	**7.536,50 M2**
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=15 % EXCEDENTE)	**1.130,00 M2**
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	**1.130,00 M2**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=A.O.A+90% EXC. USO TERCIARIO):	**25.494,40 M2**
CESIÓN 10% EXCEDENTE USO TERCIARIO:	**753,60 UA**

OBSERVACIONES:

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetarizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX. Se delimita una unidad de actuación, en la que se define un aumento de aprovechamiento, y las cesiones correspondientes indicadas al efecto por la LESOTEX, efectuadas sobre la misma parcela original.
Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario hotelero y recreativo), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 31.01 Solar entre Estaciones**

DENOMINACIÓN:			SOLAR ENTRE ESTACIONES
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	7.5	PLANO/HOJA:	5/ 31

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			7.475 m2
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	TERCIARIO

OBJETIVOS:

Favorecer la implantación del uso terciario hotelero en la zona, manteniendo la dotación privada existente. Acondicionar el solar existente.

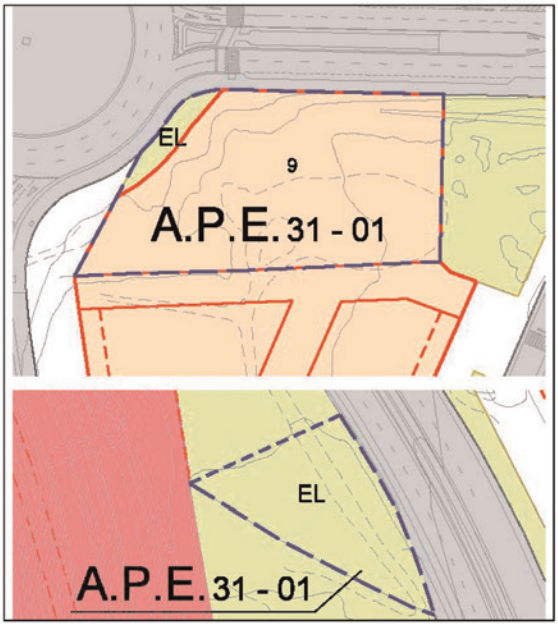
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
TERCIARIO	12.500 m²
DOTACIONAL PRIVADO	--- m²
OTROS	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**12.500 m²**

Nº Indic. Viviendas	0

OBSERVACIONES

Se deberá redactar un Estudio de Detalle, adecuando los volúmenes nuevos, para uso terciario hotelero, al terreno. La cesión se completa con 229 m2 en la propia parcela y 1.586 m2 en la franja de terreno paralela al ferrocarril.

El número máximo de plantas será de 9.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA: — **U.A.A.** — **31.01**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	400,00 M2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	12.500,00 M2
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	12.100,00 M2
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=15 % EXCEDENTE)	1.815,00 M2
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	1.815,00 M2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=A.O.A+90% EXC. USO TERCIARIO):	11.290,00 M2
CESIÓN 10% EXCEDENTE USO TERCIARIO:	1.210,00 UA

OBSERVACIONES:

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetarizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX. Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LESOTEX para el aumento de aprovechamiento definido, incluyendo una pequeña zona verde en la propia parcela y otra junto al ferrocarril. La unidad está formada por la parcela original, de 4.770 m2, y las parcelas destinadas a espacios libres, de 1.586 m2 y 229 m2.
Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario hotelero), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 31.02 San Antonio Comercial I**

DENOMINACIÓN:			**SAN ANTONIO COMERCIAL I**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/ 27,31**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**20.546 m2**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

OBJETIVOS:

Favorecer la implantación del uso terciario comercial en la zona.

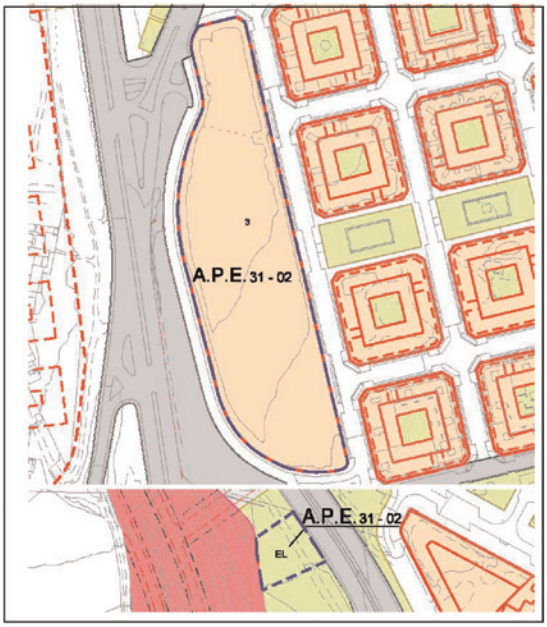
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	--- m²
TERCIARIO	34.319 m²
DOTACIONAL PRIVADO	--- m²
OTROS	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**34.319 m²**

Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Se deberá redactar un Proyecto de Edificación que adecue los volúmenes nuevos, para uso terciario comercial, al terreno. La cesión se realiza en la franja paralela al ferrocarril, de 1.520 m2.

Si fuera necesario, se deberá tramitar la licencia comercial específica correspondiente a grandes superficies, además de la municipal.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA: **U.A.A.** **31.02**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	**24.195,00 M2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	**34.319,00 M2**
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	**10.124,00 M2**
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=15 % EXCEDENTE)	**1.518,60 M2**
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	**1.520,00 M2**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=A.O.A+90% EXC. USO TERCIARIO):	**33.306,60 M2**
CESIÓN 10% EXCEDENTE USO TERCIARIO:	**1.012,40 UA**

OBSERVACIONES:

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetarizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX. Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LESOTEX para el aumento de aprovechamiento definido, incluyendo una pequeña zona verde junto al ferrocarril. La unidad está formada por la parcela original, de 19.026 m2, y la parcela exterior destinada a espacio libre, de 1.520m2.
Si fuera necesario, se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario comercial), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 31.03 San Antonio Comercial II**

DENOMINACIÓN:			**SAN ANTONIO COMERCIAL II**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**7.4**	PLANO/HOJA:	**5/27, 31**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**9.049 m2**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**TERCIARIO**

OBJETIVOS:

Favorecer la implantación del uso terciario comercial en la zona.

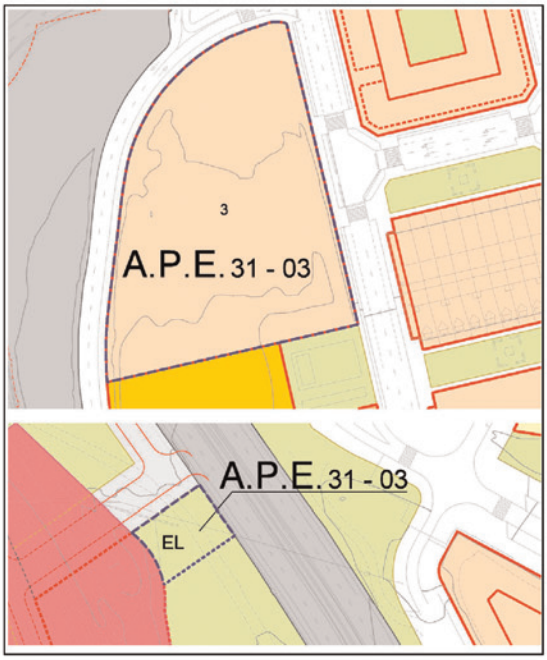
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:		
RESIDENCIAL	---	m²
TERCIARIO	15.114	m²
DOTACIONAL PRIVADO	---	m²
OTROS	---	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**15.114**	m²

Nº Indic. Viviendas	**0**

OBSERVACIONES

Se deberá redactar un Proyecto de Edificación que adecue los volúmenes nuevos, para uso terciario comercial, al terreno. La cesión se realiza en la franja paralela al ferrocarril, de 669 m2.

Si fuera necesario, se deberá tramitar la licencia comercial específica correspondiente a grandes superficies, además de la municipal.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA: — **U.A.A.** — **31.02**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	**10.656,00 M2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	**15.114,00 M2**
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	**4.458,00 M2**
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=15 % EXCEDENTE)	**668,70 M2**
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES):	**669,00 M2**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=A.O.A+90% EXC. USO TERCIARIO):	**14.668,20 M2**
CESIÓN 10% EXCEDENTE USO TERCIARIO:	**445,80 UA**

OBSERVACIONES:

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetarizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX. Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LESOTEX para el aumento de aprovechamiento definido, incluyendo una pequeña zona verde junto al ferrocarril. La unidad está formada por la parcela original, de 8.380 m2, y la parcela exterior destinada a espacio libre, de 669m2.
Si fuera necesario, se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario comercial), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

1.2.2.2. APE DELIMITADOS PARA NORMALIZACIÓN DE FINCAS O REPARCELACIÓN

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	**APE 15.01 Arañuelo**

DENOMINACIÓN:			C/ARAÑUELO
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	3.5	PLANO/HOJA:	5/15

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			4.751 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

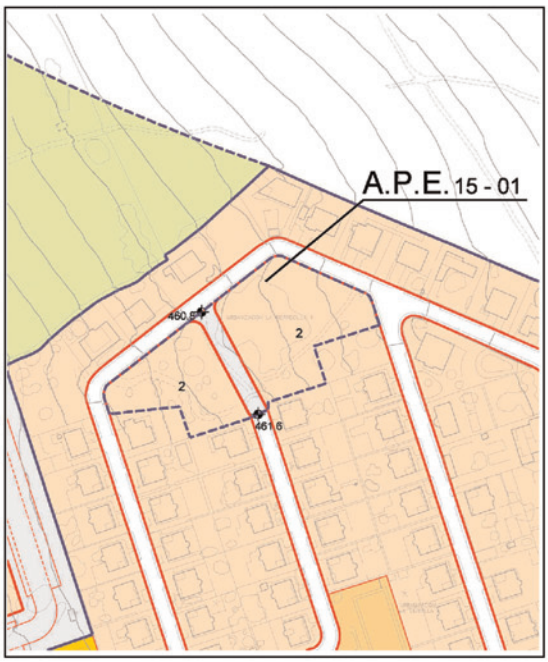
Se efectúa para la apertura del viario y la eliminación del fondo de saco existente.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:		
RESIDENCIAL	1.900	m²
INDUSTRIAL		m²
TERCIARIO		m²
VIVIENDA PROTEGIDA		m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	1.900(*)	m²

Nº Indic. Viviendas	9

OBSERVACIONES

(*) Este ámbito se delimita para la rectificación de alineaciones de las fincas existentes, y la reubicación del aprovechamiento existente, para la apertura de un viario, con la reparcelación y normalización de fincas consiguiente.



FICHA DE GESTIÓN			
REPARCELACIÓN:		**U.R.**	**15.01**

GESTIÓN:	REPARCELACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL 3.5
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	423 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	--- m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	m²	m²
TOTALES:	423(*) m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

(*) El viario se definirá de forma exacta en forma y dimensión con el desarrollo de un estudio de detalle.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.02 Diana I**

DENOMINACIÓN:			C/DIANA I
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	4.2	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			588 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

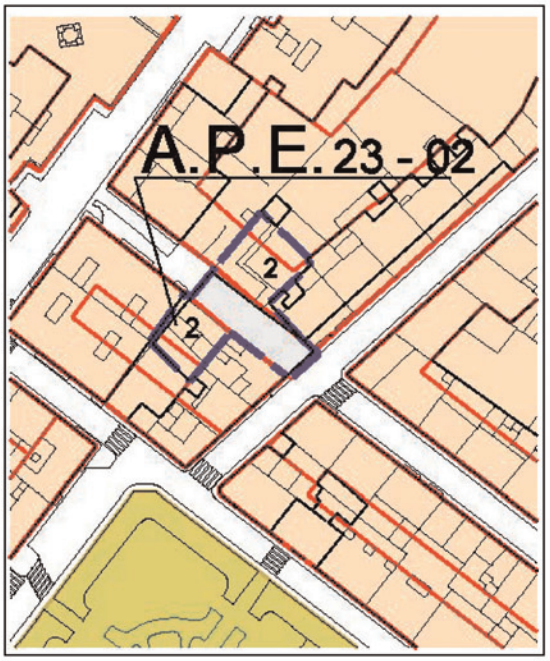
Se efectúa para la apertura del viario y la eliminación del fondo de saco existente.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	541 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	541 m²

Nº Indic. Viviendas	4

OBSERVACIONES

Este ámbito se delimita para la rectificación de alineaciones de las fincas existentes, y la reubicación del aprovechamiento existente, con la reparcelación y normalización de fincas consiguiente.



FICHA DE GESTIÓN

REPARCELACIÓN: — **U.R.** **23.02**

GESTIÓN:	REPARCELACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL 4.2
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	221 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	221 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

Podrá requerir, además, de actuación conjunta para la edificación

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.03 Teatro Principal**

DENOMINACIÓN:			**TEATRO PRINCIPAL**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**885 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

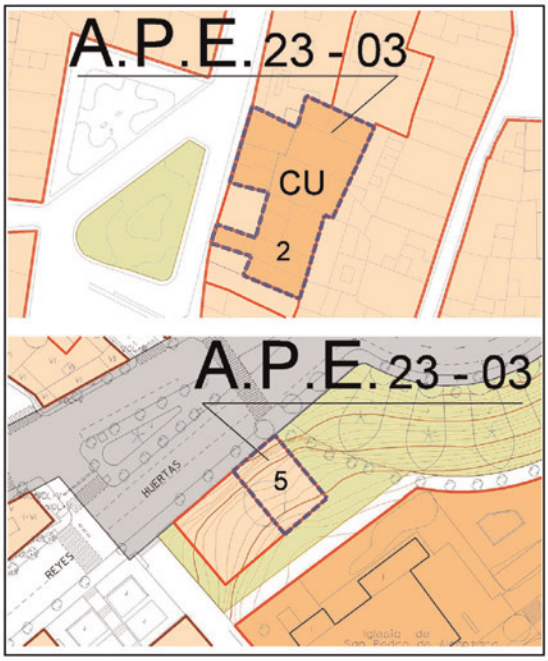
Se efectúa para la obtención del Teatro Principal como equipamiento cultural.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**988 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**988 m²**

Nº Indic. Viviendas	**10**

OBSERVACIONES

Este ámbito se delimita para la transferencia de la edificabilidad existente en el Teatro Principal, de 1.350 m2, a una parcela municipal que se permuta para la obtención del Teatro Principal.
La edificabilidad existente en el Teatro Principal se homogeiniza en función del valor de repercusión de ambas zonas, de lo que resultan unos derechos edificatorios de 988 m2 en la C/Reyes Huertas.



FICHA DE GESTIÓN

REPARCELACIÓN: — **U.R.** **23.03**

GESTIÓN:	REPARCELACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL 5.1
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO			ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL		GENERAL
RED VIARIA:	--- m²		--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	--- m²		--- m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	QG 23.01	697 m²	--- m²
TOTALES:	--- m²		697 m²	--- m²

OBSERVACIONES:

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 23.04 Diana II**

DENOMINACIÓN:			C/DIANA II
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	4.2	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			486 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

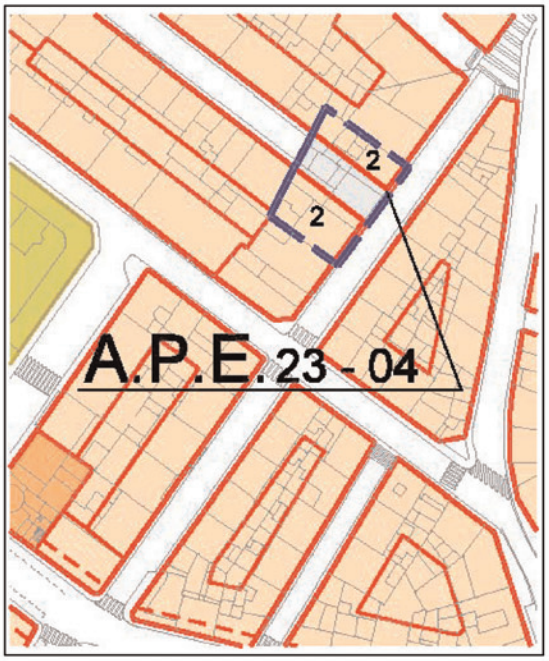
Se efectúa la apertura del viario y la eliminación de los fondos de saco existentes.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	430 m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	180 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	610 m²

Nº Indic. Viviendas	3

OBSERVACIONES

Este ámbito se delimita para la rectificación de alineaciones de las fincas existentes, y la reubicación del aprovechamiento existente, con la reparcelación y normalización de fincas consiguiente.



FICHA DE GESTIÓN

REPARCELACIÓN: — **U.R.** **23.04**

GESTIÓN:	REPARCELACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL 4.2
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	182 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	182 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

Podrá requerir, además, de actuación conjunta para la edificación. .

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 28.01 Ronda del Carmen**

DENOMINACIÓN:			**RONDA DEL CARMEN**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/27, 28**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**1.715 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL**

OBJETIVOS:

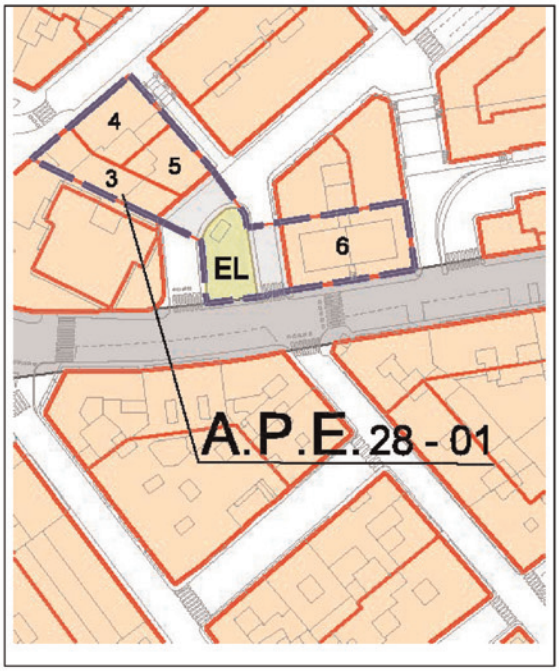
Completar la ordenación del área, mediante transferencia de edificabilidad y obtención de dotaciones públicas.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	**1400 m²**
INDUSTRIAL	**m²**
TERCIARIO	**m²**
VIVIENDA PROTEGIDA	**m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD TRANSFERIDA:	**(*)1400 m²**

Nº Indic. Viviendas	**(*)10**

OBSERVACIONES

Este ámbito se delimita para la transferencia del aprovechamiento de una pequeña isleta privada existente, a las fincas a las que pertenece, y la obtención de la citada isleta como espacio público, con la reparcelación y normalización de fincas consiguiente. Con ello se consigue asimismo completar los volúmenes edificables de modo similar a los de las parcelas de la zona.
(*) Esta edificabilidad y número de viviendas no es la total de las parcelas, sino la correspondiente a la transferencia que se realiza, equivalente a un aumento del número de plantas en las dos propiedades incluidas en el ámbito.



FICHA DE GESTIÓN

REPARCELACIÓN: — **U.R.** **28.01**

GESTIÓN:	REPARCELACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL 4.2
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	**(existente) 279 m²**	**m²**	**m²**
ESPACIOS LIBRES:	**229 m²**	**m²**	**m²**
EQUIPAMIENTO:	**m²**	**m²**	**m²**
TOTALES:	**508 m²**	**m²**	**m²**

OBSERVACIONES:

El espacio libre se podrá ocupar y ejecutar, si así se viera conveniente, por el Ayuntamiento, aun cuando no se haya ejecutado la nueva edificabilidad transferida.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 28.02 Avda. Hispanidad**

DENOMINACIÓN:			**AVENIDA DE LA HISPANIDAD**
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	**5.1**	PLANO/HOJA:	**5/28, 32**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**20.190 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**DOTACIONAL**

OBJETIVOS:

Completar la ordenación del área, mediante la edificación y la recualificación de dotaciones públicas.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
DOTACIONAL	**7.250 m²**
TERCIARIO	**2.360 m²**
TERCIARIO COMERCIAL	**725 m²**
DOTACIONAL PARKING	**(*) m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**10.335 m²**

Nº Indic. Viviendas	**0**

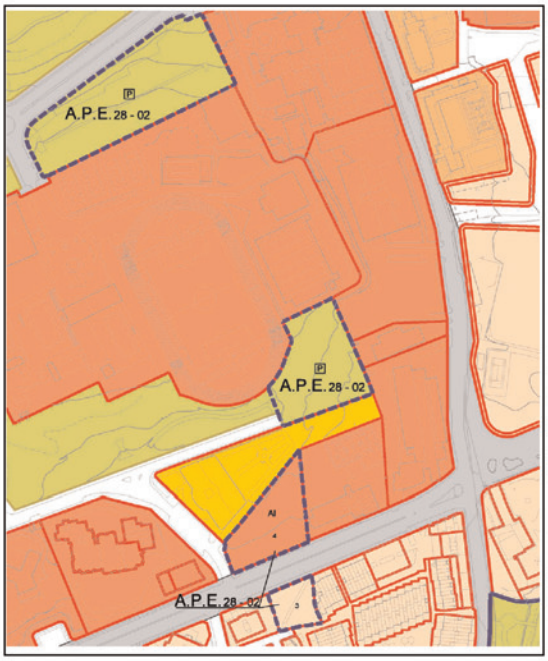
OBSERVACIONES

Parcela A (1.162 m2): Uso terciario, 3 plantas.
Planta baja uso terciario comercial, 725 m2 edificables.
Plantas altas, uso terciario oficinas, 1.360 m2 edificables.

Parcela B (3.528m2): Uso Adm.- institucional, 4 plantas.
Planta baja, uso terciario complem., 1.000 m2 edificables.
Plantas altas, uso administrativo, 7.250 m2 edificables.

Ocupación A y B, 60% sobre rasante, 100% bajo rasante.

Parcelas C y D (15.500 m2): Uso espacios libres en superficie. Uso parking público en sótano y semisótano.



FICHA DE GESTIÓN

REPARCELACIÓN: — **U.R. 28.02**

GESTIÓN:	EDIFICACIÓN
EJECUCIÓN:	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
EDIFICABILIDAD:	SEGÚN FICHA APE
PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (OBSERVACIONES):

En este ámbito no se establece cesión dotacional, puesto que está compuesto por parcelas ya dotacionales y públicas, en las que únicamente se establecen unas condiciones específicas de edificación y usos.

Este ámbito no necesita gestión alguna, únicamente es necesaria para su ejecución la edificación de las diversas parcelas conforme a lo regulado en esta ficha. No obstante, en previsión de la necesidad de alguna pequeña reparcelación, se delimita el ámbito de actuación como tal en el plano de gestión.

En la urbanización del ámbito se facilitará un acceso a la parcela contigua de uso dotacional ubicada en continuidad con la zona verde D y el Tanatorio.

1.3. ÁMBITOS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — **APR 03.01 Polígono Ganadero**

DENOMINACIÓN:			**POLÍGONO GANADERO**
FIGURA DE ORDENACIÓN:	**A.R.P./P.E.R.I.**	PLANO/HOJA:	**5/3,4,5,6**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			**1.077.750 m²**
CLASE DEL SUELO:	**URBANO NO CONSOLIDADO**	USO GLOBAL:	**INDUSTRIAL/AGROPECUARIO**

OBJETIVOS:

La reordenación y acondicionamiento de esta zona queda vinculada a la aprobación del PRUG de la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, puesto que la zona está incluida en este espacio natural protegido. Una vez definidos los usos compatibles con el citado entorno, los objetivos de esta actuación serán:
Mejora de la infraestructura viaria y la urbanización. Acondicionamiento de los usos existentes.
Mantenimiento, en lo posible, de la trama viaria existente con adecuación a normativas actuales. Dotación de todos los servicios urbanísticos.
Impedir la expansión de actuaciones incontroladas.

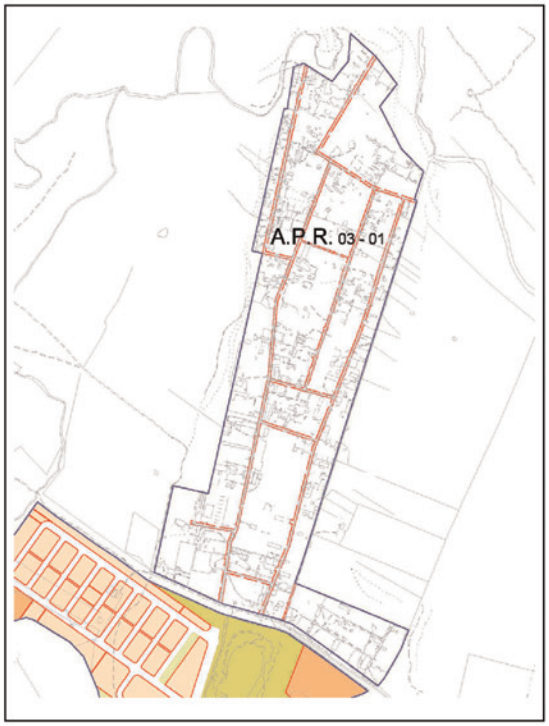
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	--- m²
VIVIENDA PROTEGIDA	--- m²
TERCIARIO	--- m²
INDUSTRIAL	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	--- m²
INTENSIDAD:	0,60 m²/m²
Nº Viviendas	0

OBSERVACIONES

Se considera uso compatible el terciario al servicio del uso global, en un porcentaje del 15%.

La ordenación, edificabilidad y usos futuros de este área deberá ser objeto de concertación entre administraciones, dada su ubicación y sus presupuestos de partida.

Se deberá tramitar un Plan Especial.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: — **U.A. R 01.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**DIRECTA**	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	**PÚBLICA**	PRIORIDAD	**NO SE FIJA**
APROVECHAMIENTO MEDIO:	**0,500000**	ÁREA DE REPARTO:			**ARR 01.01**
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:			**CONTINUA**

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado, según el uso al que finalmente se destine.

No obstante, se mantiene como vinculante la cesión del sistema general de viario para la variante norte de la N-521, de cuyo trazado se ha reflejado el del Estudio Informativo aprobado.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — APR 23.01 San Marquino

DENOMINACIÓN:			SAN MARQUINO
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PROGRAMA DE EJECUCIÓN/P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			5.612 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

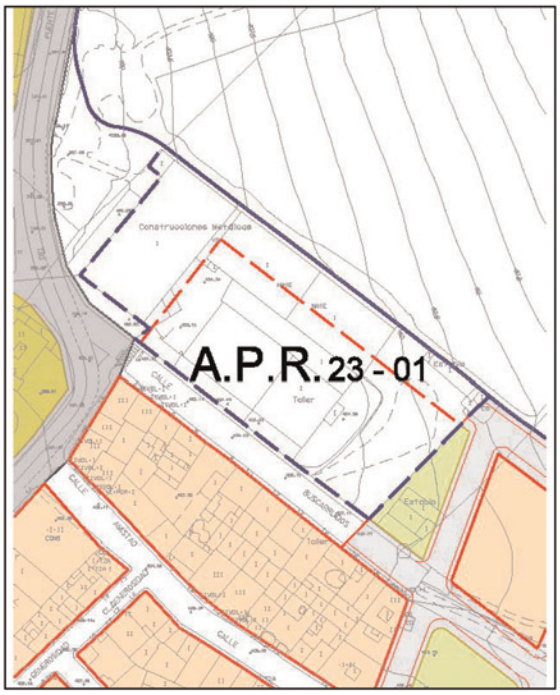
OBJETIVOS:

Remate de la trama urbana de forma que se consolide un borde urbano con un viario perimetral en el acceso al gran sistema general de espacio libre de La Montaña.
Posibilitar la sustitución de las actividades existentes, en el momento de su desmantelación, por el uso residencial global de la zona.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	1.945 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	650 m²
TERCIARIO	m²
INDUSTRIAL	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**2.595 m²**
INTENSIDAD:	**0,46 m²/m²**
Nº Viviendas	**19**

OBSERVACIONES

La norma zonal para la ordenación del área será la 4.1, con los usos compatibles asociados.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A. R 23.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	PRIORIDAD	NO SE FIJA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,427655	ÁREA DE REPARTO:			ARR 23.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	-	DELIMITACIÓN:			CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado de uso residencial, es decir, al menos 35 metros de cesión por cada 100 metros edificables, es decir, de 908,25 m2, que unidos a los necesarios viarios constituyen un total de 2.338 m2.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — APR 23.02 San Justo

DENOMINACIÓN:			C/SAN JUSTO
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PROGRAMA DE EJECUCIÓN/P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/23

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			3.399 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

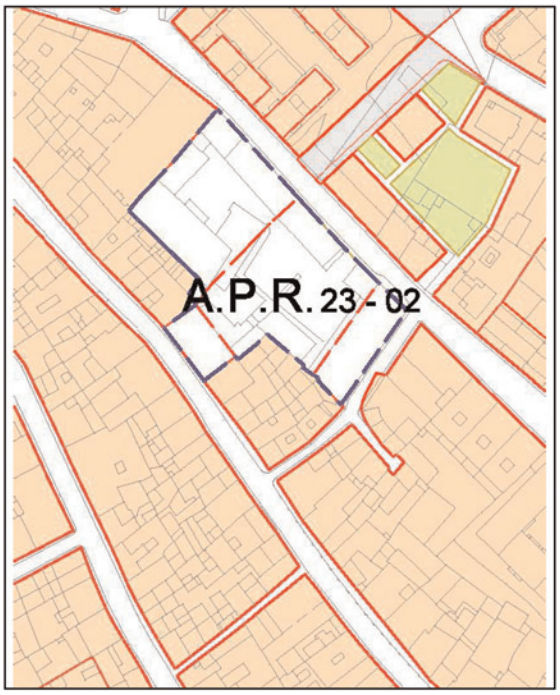
OBJETIVOS:

Se propone la reconversión del uso en los antiguos cuarteles de la Guardia Civil a uso residencial. Con la actuación se deberá conseguir también un esponjamiento en la trama urbana, obteniendo una plaza en el entorno de las edificaciones de interés existentes, que se proponen reutilizar para uso dotacional. Se deberá realizar un aparcamiento bajo la citada plaza.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	2750 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	920 m²
TERCIARIO	m²
INDUSTRIAL	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**3.670 m²**
INTENSIDAD:	**1,00 m²/m²**
Nº Viviendas	**28**

OBSERVACIONES

La norma zonal para la ordenación del área será la 4.2, con los usos compatibles asociados.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A. R 23.02

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	PRIORIDAD	NO SE FIJA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,000000	ÁREA DE REPARTO:			ARR 23.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	-	DELIMITACIÓN:			CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado de uso residencial, es decir, al menos 35 metros de cesión por cada 100 metros edificables, es decir, de 550 m2 de espacios libres y 735 m2 de uso dotacional, que constituyen un total de 1.285 m2 de cesión. Se considera como máximo el aprovechamiento referido, por ser el máximo que permite la LESOTEX.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — **APR 27.01 Nuevo Gran Eje Bulevar**

DENOMINACIÓN:			NUEVO GRAN EJE BULEVAR
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PROGRAMA DE EJECUCIÓN/P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/26,27,31,33

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			286.400 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

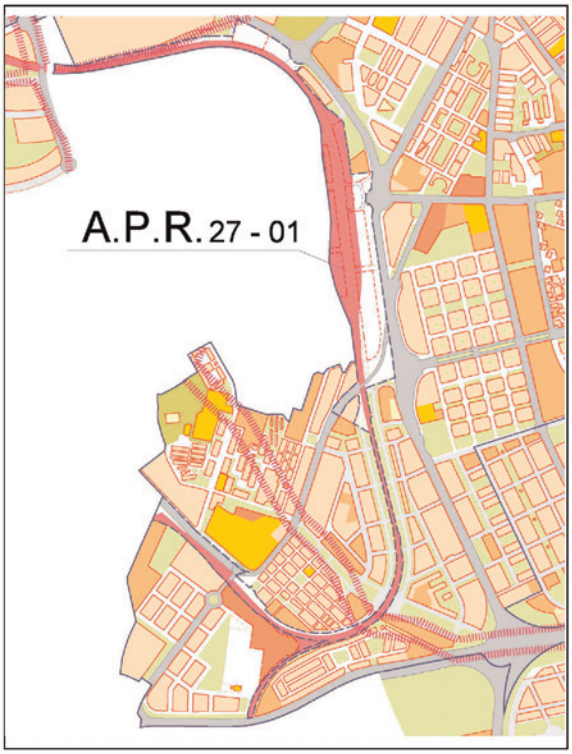
OBJETIVOS:

Recuperación del espacio de las vías del tren, tras su desafectación, y cualificación de la zona sur de la ciudad mediante un Gran Eje Urbano, que se conecte con el centro de la ciudad como prolongación de ésta. Se cederán las edificaciones existentes con interés como dotaciones.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	86.820 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	28.940 m²
TERCIARIO	m²
INDUSTRIAL	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**115.760 m²**
INTENSIDAD:	**0,40 m²/m²**
Nº Viviendas	**862**

OBSERVACIONES

Las normas zonales para la ordenación del área serán la 4 y 5, con los usos compatibles asociados, y un 25% de uso terciario compatible.
Las alineaciones se representan discontinuas, puesto que no son de obligado cumplimiento, en el momento en que, por desafectarse las vías, se desarrolle el ámbito.
No obstante, sí se mantendrán como invariables la creación del eje bulevar, así como la recuperación como equipamientos de los edificios de la estación y los almacenes así indicados. Se deberá prever el tratamiento del eje bulevar para dar cabida a la instalación de un tren ligero, que conecte en el futuro la nueva estación del AVE y viajeros con la antigua estación, reconvertida en equipamiento.
Al menos, un 25% de la edificabilidad se deberá destinar a vivienda protegida, siendo deseable destinar un porcentaje superior, al ser suelo público.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: — **U.A. R 27.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PÚBLICA	PRIORIDAD	NO SE FIJA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,373876	ÁREA DE REPARTO:			ARR 27.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	-	DELIMITACIÓN:			CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado de uso residencial, es decir, al menos 35 metros de cesión por cada 100 metros edificables. No obstante, por la propia configuración y características especiales del ámbito, las cesiones serán las determinadas por la ordenación, superiores a las indicadas legalmente. Asimismo se cumplirá con el porcentaje de vivienda protegida.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — APR 33.01 Poblado Minero

DENOMINACIÓN:			POBLADO MINERO
FIGURA DE ORDENACIÓN:	A.R.P./P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/33

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			70.136 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

Reestudio del antiguo poblado minero, para su recualificación y recuperación.

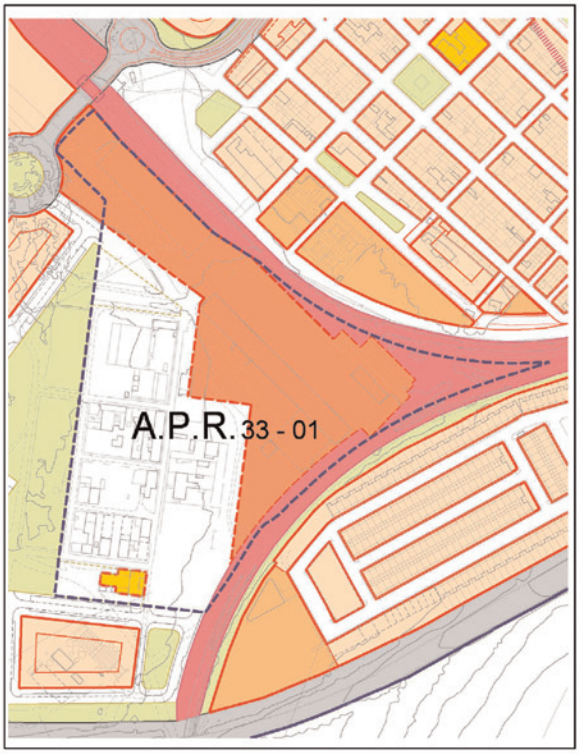
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	--- m²
VIVIENDA PROTEGIDA	--- m²
TERCIARIO	--- m²
INDUSTRIAL	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**16.662,50(*) m²**
INTENSIDAD:	**0,24 m²/m²**
Nº Viviendas	**(*)**

OBSERVACIONES

La norma zonal para la ordenación del área será la 3, con los usos compatibles asociados.

Se reestudian las edificaciones existentes, que se regularán por las normas zonales que correspondan, tras el desarrollo del ámbito. Esto se deberá determinar en el planeamiento de desarrollo.
Se han grafiado calificaciones de equipamientos y zonas verdes indicativas, basadas en los existentes.

(*) No se fija el número de viviendas, pero aproximadamente se corresponderá con las existentes.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A. R 33.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	DIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PÚBLICA	PRIORIDAD	NO SE FIJA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	(*)0,350000	ÁREA DE REPARTO:			ARR 33.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	--- M2	DELIMITACIÓN:			CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado de uso residencial, es decir, 35 metros de cesión por cada 100 metros edificables, salvo para las edificaciones existentes, en la medida en que se considere innecesario. Asimismo se cumplirá, en su caso, con el porcentaje de vivienda protegida.
(*) No se conoce el aprovechamiento medio ni edificabilidad exactas, puesto que dependerán de la ordenación final, ya que se trata de una reforma de edificaciones y ámbito ya existentes. Se ha reflejado la edificabilidad que aparecía para la finca nº17, en la UE RT-1.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO — APR 41.01 Estación Arroyo-Malpartida

DENOMINACIÓN:			ESTACIÓN ARROYO-MALPARTIDA
FIGURA DE ORDENACIÓN:	A.R.P./P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/41

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			128.128 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL

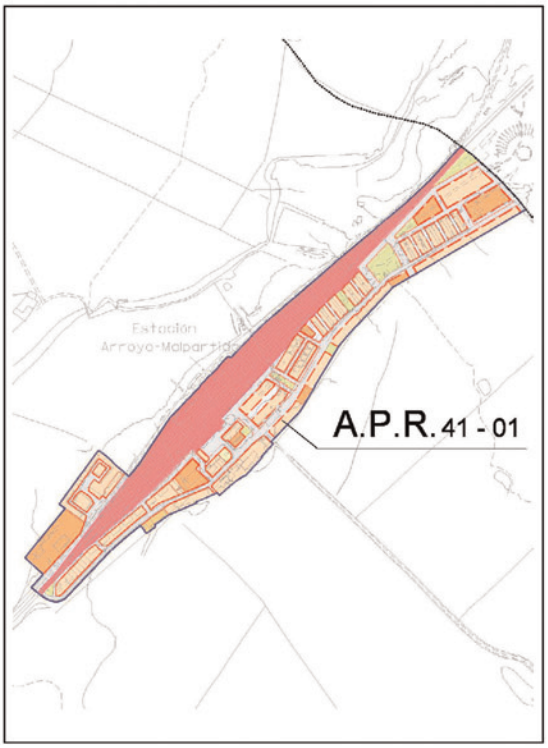
OBJETIVOS:

Reurbanización del núcleo, reordenación de pequeñas zonas de ampliación y mejora y cesión de dotaciones para el reequipamiento del ámbito.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
VIVIENDA LIBRE	--- m²
VIVIENDA PROTEGIDA	--- m²
TERCIARIO	--- m²
INDUSTRIAL	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	--- m²
INTENSIDAD:	0,40 m²/m²
Nº Viviendas	200(*)

OBSERVACIONES

Este ámbito se delimita bajo la condición de que se admita la reducción de la afección ferroviaria de 50 m. para la línea de edificación, por las condiciones especiales del núcleo existente.
(*) El número de viviendas es aproximado, ya que se mantendrán las edificaciones existentes, recogidas con alineación continua, que se regularán por las normas zonales 2, 3.1 o 3.4, y 5.1, según la tipología y parcelación existente, y sus respectivos usos compatibles asociados. Esto se deberá determinar en el planeamiento de desarrollo. Las zonas en que se ha indicado una alineación discontinua, son áreas susceptibles de ser reordenadas, con vivienda unifamiliar, regulada con norma zonal 3 y grado en función de la parcelación, o colectiva regulada con norma zonal 5.1. En cualquier caso, la altura máxima deberá ser de dos plantas. Se han grafiado calificaciones de equipamientos y zonas verdes indicativas.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: U.A. R 41.01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	PRIORIDAD	NO SE FIJA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,380000	ÁREA DE REPARTO:			ARR 41.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	35.965 M2	DELIMITACIÓN:			CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y OBSERVACIONES:

La cesión de suelo dotacional cumplirá lo estipulado en la LESOTEX para suelo urbano no consolidado de uso residencial, es decir, 35 metros de cesión por cada 100 metros edificables, salvo para las edificaciones existentes, en la medida en que se considere innecesario. Asimismo se cumplirá con el porcentaje de vivienda protegida.
Se mantiene como sistema general ferroviario existente incluido en el ámbito, la superficie aproximada de 35.965 m2. Esta superficie podrá modificarse puntualmente en función de la ordenación final adoptada.
No se indica edificabilidad, puesto que dependerá de la ordenación final.

2. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE

2.1. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN O SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 01-01 El Majón**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/1**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SUNP-12 (EL MAJÓN) Programa de Ejecución	**A. I. En trámite**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Las condiciones de uso del sistema general serán tales que se compatibilizará la protección de la zona del humedal incluido en el ámbito con el desarrollo del mismo, sometiéndose en todo momento a la regulación sectorial de la Consejería de Medio Ambiente, y en todo caso, su desarrollo estará sometido a Estudio de Incidencia Ambiental y deberá ser informado por la Consejería.

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI 1-01 EL MAJÓN SUNP-12

DETERMINACIONES GENERALES

Condiciones del sector

— Superficie total del Sector: 170,83 ha
— Número de viviendas potenciales: 341 viv.
— Densidad potencial del sector: 2 viv./ha.
— Edificabilidad máxima permitida: m^2.
— Zonas de Ordenación: RESI. UNIFAMILIAR
— Parcela Mínima: 2.500 m^2.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Las determinaciones particulares que se establecen para el sector son las siguientes:

— Altura máxima permitida: 2 plantas en edificación unifamiliar.
— Usos permitidos:
  • El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.
— Aprovechamiento tipo: AT= 0,051 UA.
— Coeficiente de homogeneización: 1.

Determinaciones mínimas de actuación

Las condiciones de la propuesta son las siguientes:

— Superficie del Sector de Planeamiento SUNP-8.: 88,837 ha.
— Superficie de los Sistemas Generales necesarios: 81,388 ha.
— Superficie total de la Unidad de Ejecución: 170,012 ha.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN (m^2)	
Cesión Sistemas Generales del Sector SUNP-12	813.880
Superficie de cesión de infraestructuras de RENFE	50.855
Superficie de cesión de infraestructuras de Carreteras	25.810
Superficie de compensación de Vías Pecuarias	1.205
Superficie neta de actuación	808.375
Superficie total de la Unidad de Ejecución	1.700.125
Cesión suelo para dotaciones del Sector SUNP-12 según R.P.	127.594
Superficie del viario interno de Planeamiento SUNP-12	85.711
Superficie Neta para las parcelas	595.070

UZI 1-01				
RES 10 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
Parcela	**Superficie. Parcelas**	**Superficie Edificable**	**Nº Viviendas**	**Uso/Tipología edificatoria**
M 1	67.177	9.680	26	RES 10 DOS VIVIENDAS SOMETIDAS A PROTECCION
M 2	95.913	14.147	38	RES10 SOMETIDAS A PROTECCION
M 3	46.904	6.701	18	RES 10 SOMETIDAS A PROTECCION
M 4	41.476	5.957	16	RES 10
M 5	57.647	8.563	23	RES 10
M6	29.315	4.095	11	RES 10
M7	114.144	16.753	45	RES 10
M8	34.213	4.840	13	RES 10
M9	43.439	6.329	17	RES 10
M10	61.838	8.935	24	RES 10
EDIFICACIÓN TERCIARIA				
M C-2	1.292	706	-	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (C)
DOTACIONES				
M-A.1	777.569			VERDE GENERAL (EG)
M-A.2	36.311			VERDE GENERAL (EG)
M–B-1	118.145			VERDE LOCAL (EL)
M-B-2	725			A. JUEGOS LOCAL (EL)
M-C-1-A	2.357 (10M²/VIV)			DOCENTE LOCAL (ED)
M-C-1-B	5.922 (25 M²/VIV)			GENERICO LOCAL (GE)
M-C-1-C	445 (2 M²/VIV)			SOCIAL LOCAL(SO)

RÉGIMEN DE LOS USOS

A efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

— Edificación residencial unifamiliar (RES 10): Norma Zonal 3.

— Edificación Terciaria (M C-2): Norma Zonal 7. Grado 3.

— Suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, equipamiento social a Equipamiento tipo Social, equipamiento genérico a Equipamiento Genérico, etc.).

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 09-01 Capellanías**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/9**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Sector 3.1. Capellanías	**A.D. 2008**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI 9-01 CAPELLANÍAS 3.1

ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES DEL ÁMBITO

ZONA A: INDUSTRIAL TIPO 4				
Parcela	**Superficie Parcela**	**Edificabilidad Neta**	**Superficie**	**Altura (m)**
IL1	25.607,87	0,6070	15.543,98	9
IL2	20.021,13		12.152,83	9
IL3	20.168,72		12.242,41	9
IL4	31.661,65		19.218,62	9
IL5	23.127,32		14.038,28	9
IL6	21.834,99		13.253,84	9
TOTALES A	**142.421,68**		**86.449,96**	

ZONA B: INDUSTRIAL TIPO 5 INDUSTRIA MEDIA				
Parcela	**Superficie Parcela**	**Edificabilidad**	**Superficie**	**Altura (m)**
IM1	11.536,71	0,5000	5.768,35	13
IM2	28.084,63		14.042,41	13
IM3	8.780,82		4.390,41	13
IM4	3.380,52		1.690,26	13
IM5	10.509,77		5.254,89	13
IM6	49.956,86		24.978,43	13
TOTALES B	**112.249,31**		**56.124,66**	

ZONA C: INDUSTRIAL TIPO 6 PARQUE EMPRESARIAL				
Parcela	Superficie Parcela	Edificabilidad (m^2/m^2)	Superficie Edificable	Altura (m)
PEI	24.044,59	1,04882	25.218,44	10,5
PE2	16.669,69	1,04882	17.483,50	10,5
PE3	6.146,11	1,04882	6.446,16	10,5
PE4	7.679,23	0,6692	5.138,94	10,5
PE5	24.973,94	1,044882	26.193,16	10,5
PE6	10.326,11	0,725	7.468,42	10,5
TOTALES C	89.839,67		87.966,62	

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EL)	
Zonas Verdes	Superficie Parcela (m^2)
EL-1	33.958,84
EL-2	15.634,48
EL-3	6.342,74
EL-4	1.760,66
TOTALES EL	57.696,72

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (GE)				
Parcela	**Superficie Parcela**	**Edificabilidad (m2/m2)**	**Superficie Edificable**	**Altura (m)**
EQ 1	10.449,32	0,5000	5.224,66	9
EQ 2	7.792,29		3.896,15	9
EQ 3	7.500,00		3.750,00	9
EQ 4	3.020,49		1.510,25	9
TOTALES EQ	**28.762,29**		**14.381,06**	

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (IU)	
Servicios Urbanos	Superficie Parcela (m^2)
SU1	40,00
SU2	40,00
SU3	40,00
SU4	40,00
SU5	40,00
SU6	39,77
SU7	58,66
SU8	40,00
SU9	40,00
SU10	40,00
TOTALES	418,43

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

— Edificación industrial tipo 4 IL: Norma Zonal 7 Grado 2.

— Edificación industrial tipo 5 IM: Norma Zonal 7 Grado 2.

— Edificación industrial tipo 6 PE: Norma Zonal 7 Grados 4 (oficinas) y 5, con usos hoteleros, recreativos, oficinas y dotacionales compatibles.

— Suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, equipamiento social a Equipamiento tipo Social, etc.).

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 13-01 Res. Nueva Ciudad**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/13**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.2 (RESIDENCIAL NUEVA CIUDAD)	**A.D. 02/11/2005**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI-13.01 - NUEVA CIUDAD

DETERMINACIONES GENERALES

CONDICIONES DEL SECTOR

— Superficie total del Sector: 33,86 ha.
— Superficie del Sector: 20,14 ha.
— Superficie de Sistemas Generales Adscritos: 13,72 ha.
— Número de viviendas potenciales: 709 viv.
— Densidad potencial del sector: 35,14 viv/ha.
— Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto: 0,3619 UA/m^2.
— Edificabilidad máxima permitida: 114.730 m^2.
— Zonas de Ordenación: Edificación Mixta – Ciudad Jardín

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN MIXTA

— Número de viviendas potenciales: 444 viv.
— Densidad potencial de la zona: 48 viv/Ha.
— Coeficiente de homogeneización: 1.
— Edificabilidad máxima permitida: 64.380 m^2.
— Usos permitidos:
Edificación Colectiva: Según lo dispuesto para el grado 5.1 del Plan General
Residencial Unifamiliar: Según lo dispuesto para la NZ 3 del Plan General

CONDICIONES PARTICULARES DE CIUDAD JARDÍN

— Número de viviendas potenciales: 265 viv.
— Densidad potencial de la zona: 26 viv/Ha.
— Coeficiente de homogeneización: 1,17.
— Edificabilidad máxima permitida: 50.350 m^2.
— Usos permitidos
Edificación Colectiva: Según lo dispuesto para el grado 5.1 del Plan General
Residencial Unifamiliar: Según lo dispuesto para la NZ 3 del Plan General

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

Residencial colectivo: Norma Zonal 5.1.

Residencial unifamiliar: Norma Zonal 3

Terciario y Dotacional comercial: Norma Zonal 7.3 y 7.4.

Suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas. No obstante, los usos de equipamiento de carácter privado se asimilan al uso dotacional genérico (el social) y sanitario-asistencial.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR MANZANAS

EDIF. MIXTA	PARCELA	SUP. (m²)	N. Viviendas	N. Aparcamientos	m² Construibles
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	A1	7.166,544	21	21	3.990,00
	A2	5.539,917	25	25	4.750,00
	B	7.178,673	31	31	5.890,00
	C1	1.522,243	12	12	2.280,00
	C2	480,00	4	4	760,00
	C3	760,00	6	6	1.140,00
	C4	760,00	6	6	1.140,00
	TOTALES	**23.407,377**	**105**	**105**	**19.950,00**
RESIDENCIAL COLECTIVO	D1	1.748,300	44	44	5.060,00
	D1	1.191,124	30	30	3.450,00
	E1	2.440,940	60	60	6.900,00
	F1	2.133,931	50	50	5.750,00
	F2	2.048,574	48	48	5.520,00
	G1	874,800	24	24	2.760,00
	G2	1.740,339	42	42	4.830,00
	G3	1.700,270	41	41	4.715,00
	TOTALES	**13.878,280**	**339**	**339**	**39.065,00**
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					
CENTRO COMERCIAL	CC	5.400,00	0	0	5.400,00
PARKING	PK	9.146,668	0	268	
Totales Edificación Mixta		**51.832,325**	**444**	**712**	**64.425,00**

CIUDAD JARDIN	PARCELA	SUP. (m²)	N. Viviendas	N. Aparcamientos	m² Construibles
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	I1	720,00	6	6	1.074,00
	I2	1.920,00	16	16	2.864,00
	I3	360,00	3	3	537,00
	J1	2.876,00	18	18	3.222,00
	J2	2.876,00	18	18	3.222,00
	K1	2.876,00	18	18	3.222,00
	K2	2.876,00	18	18	3.222,00
	L1	2.876,00	18	18	3.222,00
	L2	2.876,00	18	18	3.222,00
	M1	2.036,990	11	11	1.969,00
	M2	5.925,260	16	16	2.864,00
	N1	2.876,000	18	18	3.222,00
	N2	3.035,317	20	20	3.580,00
	O1	2.876,000	18	18	3.222,00
	O2	3.128,253	18	18	3.222,00
	P1	3.344,00	18	18	3.222,00
	P2	2.215,198	13	13	2.327,00
	TOTALES	**45.693,018**	**265**	**265**	**47.435,00**

CIUDAD JARDIN	PARCELA	SUP. (m²)	N. Viviendas	N. Aparcamientos	m² Construibles
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					
E. SANITARIO (SA)	I4	1.010,00	0	20	1.900,00
E. SOCIAL (GE)	I5	550,000	0	10	1.015,00
Totales Ciudad Jardín		**47.253,018**	**265**	**295**	**50.350,00**

RESERVA PARA DOTACIONES		PARCELA	SUP. (m²)	N. Aparcamientos	m² Construibles
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO	C	2.856,852		
		D	2.935,875		
		E	4.744,602		
		F	2.287,290		
		G	2.362,740		
		J	1.464,000		
		K	1.464,000		
		L	1.464,000		
		N	1.656,683		
		O	1.464,000		
		I6	7.012,640		
		TOTALES	29.712,682	0	
RESERVA PARA DOTACIONES		**PARCELA**	**SUP. (m²)**	**N. Aparcamientos**	
CENTROS DOCENTES (ED)	GUARDERÍA	I7	1.550,000	0	1.400,00
	E.P.	H1	7.282,860	0	5.000,00
PARQUE DEPORTIVO (DP)		H2	4.500	0	2.800,00
TOTAL RESERVA PARA DOTACIONES			**43.045,542**	**659**	**9.200,00**

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 13-02 Vegas del Mocho**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/12,13,17,18**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 1.2 (VEGAS DEL MOCHO) **Programa de ejecución.**	**A.D. 17/06/2005**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI 13-02 VEGAS DEL MOCHO

ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES DEL ÁMBITO

Resumen general de superficies del sector

USOS		m² SUELO	Porcentaje
RESIDENCIAL	Edificación Mixta	52.156,85	15,20%
	Ciudad Jardín	33.188,80	9,68%
TOTAL		**85.345,65**	**24,88%**
ZONAS VERDES	Espacios Libres	18.891,73	5,51%
	Áreas de juego, jardín y recreo	8.490,36	2,48%
TOTAL		**27.382,09**	**7,98%**
EQUIPAMIENTO GENÉRICO		**31.871,65**	**9,29%**
EQUIPAMIENTO	Deportivo	4.803,49	1,40%
	Social	5.275,99	1,54%
	Docente	9.820,65	2,86%
	Comercial	7.881,15	2,30%
	Servicios Urbanos	5.761,71	1,68%
TOTAL		**33.542,99**	**9,78%**
VIARIO Y APARCAMIENTOS		**44.280,25**	**12,91%**
SISTEMA GENERAL 1-5		**75.976,09**	**22,15%**
SISTEMA GENERAL 1-6		**23.181,70**	**6,76%**
SISTEMA GENERAL 1-11		**21.450,60**	**6,25%**
TOTAL SECTOR 1.2		**343.030,00**	**100%**

Usos lucrativos

USOS LUCRATIVOS (CONSTRUCCIÓN)				
				m²
RESIDENCIAL	Edificación Mixta		66.579,99	105.530
	Ciudad Jardin		38.950	
	Equipamiento Comercial			4.325
SUBTOTAL				**109.855**
RESERVAS DE PGOU	Equipamiento Genérico			20.100
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL				**129.955**

Equipamiento Genérico: se asimila al uso terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, para usos hotelero, recreativo y dotacional genérico. Se indica en plano como T.

Estándares y cesiones.

Superficie neta (m²)	Edificabilidad (m²)	n.º de unidades de 100m²	Estándares Mínimos de Calidad y Cohesión Urbanas (LSOTEX)			Cesiones del Plan Parcial	
222422,63	129955	1.299,55	(m²/Viv.)	m² cada 100 m² de techo	m² Totales	m² de suelo	m² de techo
SUELO	ZONAS VERDES	Verde Público		15 (de los 35)	45.484,25	18.891,73	-
		Juego, jardín y Recreo				8.490,36	-
	EQUIPAMIENTO	Docente	12	35		9.820,65	s/p
		Deportivo				4.803,49	s/p
		Servicios Urbanos				5.761,71	-
	PÚBLICO	Social				5.275,99	5275,99
TOTALES					45.484,25	53.043,93	5275,99

	Parcela	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Alturas	Número de viviendas
EDIFICACIÓN	EM1	7.878,41	9258,57	4	75
	EM2	6.250,00	8713,95	4	78
	EM3	6.968,16	10211,65	4	92
	EM4	4.956,71	5173,91	4	42
MIXTA	EM5	7.843,11	10075,50	4	82
	EM6	6.237,64	8713,95	4	78
	EM7	6.162,82	8713,95	4	78
	EM8	5.860,00	5718,53	4	46
COLECTIVA					
TOTALES		**52.156,85**	**66.579,99**		**571**

	Parcela	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Alturas	Número de viviendas
CIUDAD JARDIN	CJ5	6630	8.166,67	3	54
	CJ6	6630	8.166,67	3	54
	CJ7	6630	8.166,67	3	54
COLECTIVA					
TOTALES		**19.890**	**24.500**		**162**

	Parcela	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Alturas	Número Viviendas
CIUDAD	CJ1	3517,26	3.740	2	22
	CJ2	3008,00	3.400	2	20
JARDIN	CJ3	3779,29	3.910	2	23
	CJ4	2994,25	3.400	2	20
UNIFAMILIAR					
TOTALES		**13.299**	**14.450**		**85**

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

— Edificación mixta colectiva (EM): Norma Zonal 5.1.

— Ciudad Jardín Colectiva (CJ-C): Norma Zonal 5.1.

— Ciudad Jardín Unifamiliar (CJ-U): Norma Zonal 3.

— Comercial: Norma Zonal 7.4.

— Suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, equipamiento social a Equipamiento tipo Social, etc.). Para el equipamiento Social se podrá aplicar igualmente el uso Equipamiento Genérico.

— Equipamiento Genérico: se asimila al uso terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, para usos hotelero, recreativo y dotacional genérico.

FICHA DE ORDENACIÓN	
URBANIZABLE INCORPORADO	**UZI 25.01 Hospital**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**P.I.R.**	PLANO/HOJA:	**5/25**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL HOSPITAL (P.I.R.)	**A.D. 11/04/2008**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se recoge el DECRETO 61/2008, de 11 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por la Consejería de Sanidad y Consumo, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en finca "El Cuartillo", con destino a la construcción de un hospital, en el término municipal de Cáceres.
En cuanto a la consideración de su uso, cuando su clasificación sea de suelo urbano, pasará a regularse como uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial, con las compatibilidades de uso genéricas de los equipamientos y específicamente con la compatibilidad de uso residencial comunitario.

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 26.01 El Junquillo**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**P.I.R.**	PLANO/HOJA:	**5/26,30**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL EL JUNQUILLO (P.I.R.)	**A.D. 25/07/2006**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI 26-01 EL JUNQUILLO

ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES DEL ÁMBITO

Resumen general de superficies del sector.

ZONA	SUP. ZONA (m^2)	SUP. EDIFICABLE (m^2)	NÚM. VIV.	USO COMPLEM.
RES. COLECTIVO (R)	69.292,66	261.189,60	1.992	10.500,00
ZONAS VERDES	45.963,50	—	—	—
DOT. DOCENTE (ED)	24.546,81	7.500,00	—	—
DOT. DEPORTIVO (DP)	16.565,91	1.000,00	—	—
DOT. SOCIAL (SO)	5.852,69	11.960,00	—	—
DOT. COMERCIAL (T)	6.249,07	6.000,00	—	—
TERCIARIO (T)	11.864,72	13.500,00	—	—
S.G. VÍA PECUARIA	27.241,38	—	—	—
S.G. FERROCARRIL	10.042,40	—	—	—
RED VIARIA	114.571,02	—	—	—
TOTALES	332.190,16	274.689,60	1.992	10.500,00

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

Residencial colectivo (R): Norma Zonal 5.1.

Terciario y Dotacional comercial (T): Norma Zonal 7.

Suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, equipamiento social a Equipamiento tipo Social o Genérico, etc.).

FICHA DE ORDENACIÓN

URBANIZABLE INCORPORADO — **UZI 32-01 El Conejar**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	**Plan Parcial**	PLANO/HOJA:	**5/28,32,34**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SUNP-8 (EL CONEJAR) Plan Parcial	**A.D. 8/05/2003**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Estudio de Detalle M-5.1	**A.D. 21/02/2008**
	Estudio de Detalle M-11.1	**A.D. 18/12/2008**
	Estudio de Detalle M-12	**A.D. 19/06/2008**
	Estudio de Detalle M-13	**A.D. 15/01/2009**
	Estudio de Detalle M-16.1	**A.D. 15/05/2008**
	Estudio de Detalle M-18	**A.D. 19/07/2007**
	Estudio de Detalle M-22	**A.D. 20/09/2007**
	Estudio de Detalle M-25.1	**A.D. 21/02/2008**
	Estudio de Detalle M-28	**A.D. 21/02/2008**

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se incorporarán las condiciones de urbanización del Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente el 22 de diciembre de 2005, en las condiciones técnicas que se imponían en el informe técnico aportado, en cuanto a la impermeabilización del saneamiento, etc., además del seguimiento arqueológico necesario en el área.

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI 32-01 - SECTOR SUNP-8 EL CONEJAR

CONDICIONES DEL SECTOR

— Superficie total del Sector: 47.8364 Ha.

— Número de viviendas potenciales: 956 viv.

— Densidad potencial del sector: 20 viv/Ha.

— Edificabilidad máxima permitida: 173.120 m^2.

Edificación Unifamiliar: 167.384 m^2.
Edificación Comercial: 5.736 m^2.

— Zonas de Ordenación: Residencial Unifamiliar – Terciario Comercial.

— Otras condiciones:

1. Se respetarán las condiciones que resulten necesarias para la edificabilidad y la no alteración del acuífero derivadas de los Estudios Geotécnicos e Hidrológicos correspondientes.

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN MÍNIMA NECESARIA

— Superficie del Sector de Planeamiento SUNP-8: 29,4221 Ha.

— Superficie de los Sistemas Generales necesarios: 18,4144 Ha.

— Superficie total de la Unidad de Ejecución: 47,8364 Ha.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

— Aprovechamiento Tipo: 0,3619 U.A/m^2.

— Sector: SUNP-8.

— Edificabilidad: 0,5884 m^2/m^2.

— Coeficiente de Homogeneización: 1

— Sistemas Generales Adscritos:

SG.1: 98.848 m^2.
SG.2: 8.536 m^2.
SG.3: 57.182 m^2.
SG.4: 19.577 m^2.

— Altura máxima permitida.

2 plantas en edificación unifamiliar.

DETERMINACIONES MÍNIMAS DE LA ACTUACIÓN

Cesión de suelo para dotaciones del Sector SUNP-8 según RP: 48.208,00.

Cesión de Sistemas Generales del Sector SUNP-8: 184.143,00.

Resto de superficie lucrativa Sector SUNP-8: 246.013,00.

Superficie del viario interno de Planeamiento SUNP-8: 69.461,00.

Superficie neta para las parcelas: 176.552,00.

Superficie total de la Unidad de Ejecución: 478.364,00.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR PARCELAS – RESIDENCIAL FAMILIAR

N.º PARCELA	SUPERFICIE (m^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2t)	N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO/TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
1.2	1.764	2.101,06	12	Unifamiliar
1.5	1.207	1.050,53	6	Unifamiliar
2	5.193	5.602,82	32	Unifamiliar
3	5.218	5.602,82	32	Unifamiliar
5.1	9.735	7.528,78	43	Unifamiliar
6	11.800	9.980,00	57	Unifamiliar
7	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
8	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
9	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
10	5.570	5.952,99	34	Unifamiliar
11	3.663	3.676,85	21	Unifamiliar
12	5.547	5.952,99	34	Unifamiliar
13	5.320	5.952,99	34	Unifamiliar
14	5.130	5.602,82	32	Unifamiliar
15	4.941	5.602,82	32	Unifamiliar
16.1	8.076	7.528,78	43	Unifamiliar
18	4.187	4.902,46	28	Unifamiliar
2	3.760	3.501,76	20	Unifamiliar
21	5.417	5.952,99	34	Unifamiliar
22	5.329	5.952,99	34	Unifamiliar
23	5.075	5.602,82	32	Unifamiliar
24	4.888	5.602,82	32	Unifamiliar

25.1	8.043	7.528,78	43	Unifamiliar
26	13.434	9.104,57	52	Unifamiliar
27.1	3.323	3.851,94	22	Unifamiliar
28	14.223	11.380,60	65	Unifamiliar
29	5.062	5.777,90	33	Unifamiliar
30	3.341	3.676,85	21	Unifamiliar
31	4.312	3.501,76	20	Unifamiliar
TOTAL	171.009	167.384	956	Unifamiliar

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR PARCELAS – EDIFICACIÓN DOTACIONAL Y TERCIARIA

N.º PARCELA	SUPERFICIE (m^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2t)	N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO/TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
1.4	3.630	2.824	—	Social (GE)
19.1	1.000	1.000	—	Social (GE)
19.3	1.912	1.912	—	Comercial (C)
TOTAL	6.542	5.736	—	—

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

Residencial unifamiliar: Norma Zonal 3 de la Revisión.

Terciario: Norma Zonal 7.3 (pequeño y mediano comercio) de la Revisión.

Dotacional: los usos dotacionales sociales se asimilan al uso equipamiento Genérico de la Revisión.

Resto de suelos dotacionales: cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, etc.).

FICHA DE ORDENACIÓN	
URBANIZABLE INCORPORADO	**UZI 34-01 Sector 2.5-A**

FIGURA DE ORDENACIÓN: **Plan Parcial**	PLANO/HOJA: **5/31,32,33,34**

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.5 Consulta de Viabilidad **Programa de Ejecución Sector 2.5-A**	**20/11/2006** **Exp. Pública**

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES PARTICULARES DEL UZI-34.01 – unidad de ACTUACIÓN SUP-2.5-A

CONDICIONES DEL SECTOR

— Superficie de Actuación: 369.560,60 m².

— Número de viviendas potenciales: 834 viv.

— Densidad potencial del sector: 35,20 viv/Ha.

— Edificabilidad máxima permitida: 136.410 m².

— Zonas de Ordenación: Edificación Mixta – Equipamiento Genérico

— Otras condiciones:

1. Dada la ubicación del sector, será necesario realizar el correspondiente Estudio Geotécnico con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.

2. Tendrá carácter vinculante el trazado vial recogido en los planos de ordenación del Plan General, que deberán completarse en su caso con los que determine el Plan Parcial.

3. En la zona de edificación mixta se preverán los espacios y libres y dotaciones necesarios según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

4. Sistemas Generales Adscritos:

SG 2.2: 26.481,7 m².
SG 2.7: 24.361,4 m².
SG 2.5: 38.291,5 m².
SG 2.6: 43.607,0 m².

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN MIXTA

— Número de viviendas potenciales: 834 viv.

— Densidad potencial de la zona: 49,81 viv/Ha.

— Coeficiente de homogeneización: 1

— Edificabilidad máxima permitida: 120.884 m².

— Altura máxima permitida:

5 plantas en edificación colectiva.
2 plantas en edificación unifamiliar.

— Usos permitidos:

Residencial Colectiva.
Residencial Unifamiliar.

CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO

— Altura máxima permitida: 3 plantas.

— Coeficiente de homogeneización: 0,8.

— Edificabilidad máxima permitida: 15.526 m^2.

— Usos permitidos: Equipamiento genérico (del Plan de 1998). Se asimila a uso terciario hotelero, recreativo y dotacional genérico de la Revisión. En plano se identifica como T.

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

Residencial colectivo: Norma Zonal 5.1 y/o 4.2.

Residencial unifamiliar: Norma Zonal 3.

Equipamiento genérico (T): Norma Zonal 7.5 (hotelero, recreativo y dotacional genérico).

Usos dotacionales (zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos): cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, equipamiento social a Equipamiento tipo Social o Genérico, etc.). El dotacional sin especificar se asimila al equipamiento genérico de la Revisión.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR PARCELAS

RESIDENCIAL COLECTIVO

Parcela	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Nº de Plantas	Edif. Usos Compatibles (m2 techo)	Nº de Viviendas	Ocupación máx. bajo rasante	Fondo Máximo Edific. (m)
R-1	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-2	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-3	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-4	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-5	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-6	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-7	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-8	3.200	4.055	4	405,5	28	75%	15
R-9	1.525	2.316,91	4	231,69	16	100%	13
R-10	1.525	2.316,91	4	231,69	16	100%	13
R-11	1.525	2.316,91	4	231,69	16	100%	13
R-12	1.525	2.316,91	4	231,69	16	100%	13
R-13	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-14	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-15	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-16	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-17	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-18	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-19	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-20	1.525	2.316,92	4	231,69	16	100%	13
R-21	1.525	3.500	4	-	24	100%	13
R-22	1.525	3.500	4	-	24	100%	13
R-23	1.525	3.500	4	-	24	100%	13
R-24	1.525	3.500	4	-	24	100%	13
R-25	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-26	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-27	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-28	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-29	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-30	2.750	5.070	5	507	35	75%	15
R-31	1.375	4.055,25	5	-	28	100%	13
R-32	1.375	4.055,25	5	-	28	100%	13
R-33	1.375	4.055,25	5	-	28	100%	13
R-34	1.375	4.055,25	5	-	28	100%	13
TOTALES	**72.000**	**120.884,00**			**834**		

	PARCELA	Sup. PARCELA	Edificabilidad (m2 /m2)	Sup, Edificable	Alturas
EQUIPAMIENTO GENÉRICO	EG-1	5.082	0,5584	2.837,94	3
	EG-2	5.082	0,5584	2.837,94	3
	EG-3	5.082	0,5584	2.837,94	3
	EG-4	5.239	0,5584	2.925,61	3
	EG-5	7.318	0,5584	4.086,58	3
TOTALES		**27.803**		**15.526**	

En plano se identifica como T-nº (Terciario con el régimen de usos establecido en la Norma Zonal 7.5 de la Revisión).

DOTACIONAL: ZONAS VERDES	Superficie Parcela (m^2)
EL-1	5.684
EL-2	1.022
EL-3	3.005
EL-4	2.925
EL-5	2.925
EL-6	2.925
EL-7	15.161
EL-8	5.127
EL-9	11.095
TOTAL Sup. Zonas Verdes (m^2)	49.869

DOTACIONAL EQUIPAMIENTO			
Parcela	**Superficie de Parcela**	**Edificabilidad (m2/m2)**	**Alturas**
DE1	1.738	S.Prog.	3
DE2	1.859		3
DE3	2.334		3
DE4	5.632		3
DE5	4.748		3
DE6	2.720		3
DE7	2.452		3
DE8	4.814		3
Total DE	**26.297,00**		

En plano se identifica el dotacional equipamiento como GE-nº (Equipamiento genérico con el régimen de usos establecido en la Revisión).

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
SU-1	80
SU-2	80
SU-3	80
SU-4	80
SU-5	80
SU-6	64
SU-7	80
TOTALES	544

2.2. ÁMBITOS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

2.2.1. ÁREA DE REPARTO 1. PRIORIDAD I RESIDENCIAL

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	SIERRILLA NORTE		S. 1.01 (o)
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,3; 5/9,10,15,21

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial*
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S_N+SG_I+SG_A):		583.260	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):		574.922	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		573.522	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		1.400	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	9.738	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0	m²
INTENSIDAD DE USO:		0,375	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		28	Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			1.580
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			1.075

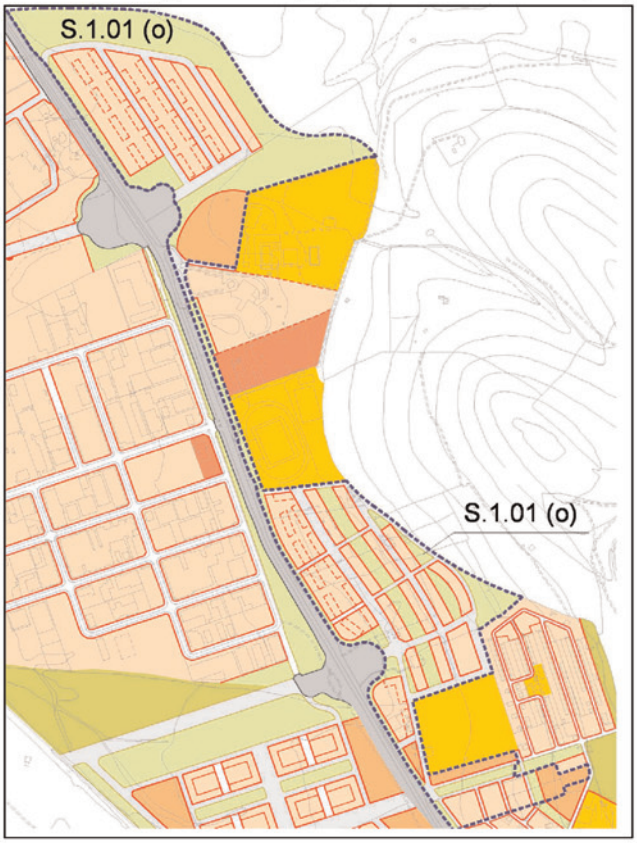
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	161.303	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	53.768	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	---	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	215.071	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES		GENERALES	
RED VIARIA:	107.626	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	205.331	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	44.334	m²	---	m²
TOTALES:	357.291	m²	---	m²

OBSERVACIONES

La LESOTEX indica una cesión correspondiente a 57.352 m2 de zona verde (10% ámbito) y 43.014 m2 de equipamiento, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento. Se prevé una cesión muy superior de espacios libres, como protección de la zona protegida contigua.
Con este sector se pretende rematar la ordenación de esta zona y el borde del Sistema General de Espacio Libre, tratando la transición hacia el mismo y tratando la imagen hacia el sistema general viario.
En el sur de la ordenación así como en el borde junto al Sistema General de espacio libre se prevé la implantación de viviendas unifamiliares. Las normas zonales de aplicación son la 3.4 y 3.5. En el frente de la ordenación, se busca crear una imagen acorde con la N-630, para ofrecer un frente edificado de mayor entidad. En estas manzanas se aplica la norma zonal 5.1, tipología de bloque abierto y 4 plantas. En las parcelas que se encuentran ordenadas con esta norma zonal no se obliga a mantener la disposición de los bloques de la actual ordenación, aunque en el caso de mantener la que se adjunta, no será obligado el retranqueo de alineación de la norma zonal 5.1, donde así se haya indicado. La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	CAPELLANÍAS SUR		S. 1.02(o)
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/3;

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial*
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N +SG_I+SG_A):			1.367.359 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):			796.990 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):			690.192 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):			0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):		(según tabla AR.1)	570.369 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):			0 m²
INTENSIDAD DE USO:			0,750 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:			56 Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			3.852
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			2.588

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	388.233 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	129.411 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	517.644 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES		GENERALES	
RED VIARIA:	194.598 m²		VG-S.1.02-1:	8.128 m²
ESPACIOS LIBRES:	164.223 m²		EG-S.1.02-1:	98.670 m²
EQUIPAMIENTO:	116.982 m²			--- m²
TOTALES:	475.803 m²			106.798 m²

OBSERVACIONES

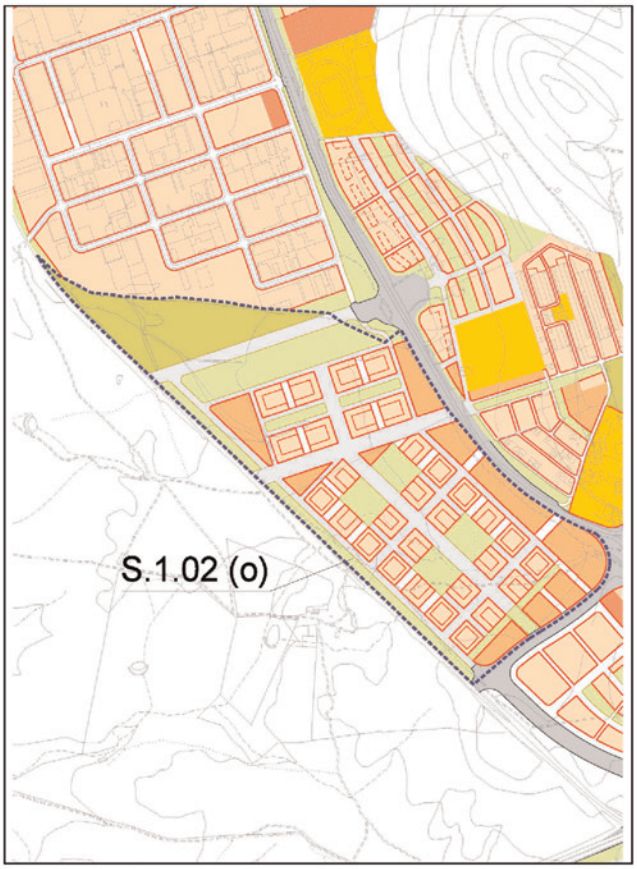
La LESOTEX indica una cesión correspondiente a 77.647 m2 de zona verde y 103.529 m2 de equipamiento, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento.

Se consolida la urbanización en torno a la N-630, ordenando el frente de ésta con la cesiones de zonas libres que sirven también de protección al tejido residencial que se desarrolla en el interior de la ordenación.

Las normas zonales de ordenación serán la 5.1 y 4.2. Con ello se busca una variedad tipológica que permita distintas intensidades de uso.

La altura máxima de edificación es de 5 plantas, con esta u otra ordenación.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	NUEVO FERIAL		S. 1.03(o)
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4,5;

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial*
PRIORIDAD:		I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		1.763.974 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		1.660.298 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		1.055.534 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		44.320 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	221.844 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		73.849 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,647 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		47 Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		4.243
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		3.415

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	427.673 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	142.558 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	112.805 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**683.036 m2**

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES		GENERALES	
RED VIARIA:	263.740 m²		VG-S.1.03-1 Y 2:	84.392 m²
ESPACIOS LIBRES:	188.958 m²			--- m²
EQUIPAMIENTO:	258.795 m²		QG-S.1.03-1:	402.204 m²
TOTALES:	**711.493 m2**			**486.596 m2**

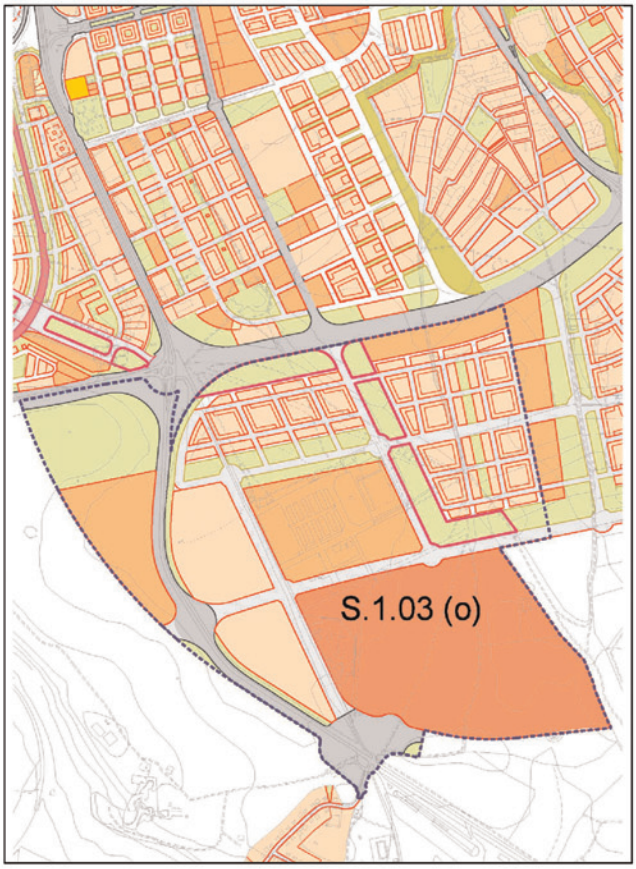
OBSERVACIONES

La LESOTEX indica una cesión correspondiente a 105.553 m2 de zona verde y 136.607 m2 de equipamiento, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento.

Las normas de ordenación del área son la 4.2 y 5.1, para las áreas residenciales, con una altura máxima de 6 plantas; y la norma zonal 7.3, 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas, recreativo, hotelero y comercial, en el frente situado entre el Ferial y la N-630, con una altura máxima de 3 plantas. La norma zonal 7.3 podrá ubicarse también en la zona residencial, como compatible.
En caso de no asumirse la ordenación, es obligado el tratamiento del trazado de la vía pecuaria, para integrarla en la ordenación.

Se realizará con cargo al sector, el cerramiento de la parte del sector limítrofe con la finca "Alcor de Santa Ana", con las especificaciones técnicas que fije la Administración Militar. Igualmente, se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc.) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad, y al de Vías Pecuarias.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	**RONDA SUR**		**S. 1.04(o)**
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	**3,4**	PLANO/HOJA:	**3,4/4,5;**

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		**Plan Parcial***
PRIORIDAD:		**I**
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		**PRIVADA**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		**INDIRECTA**
ÁREA DE REPARTO:		**AR.1**
APROVECHAMIENTO MEDIO:		**0,350179**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		**1.105.515 m²**
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):		**750.459 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		**663.475 m²**
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		**19.419 m²**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	**(según tabla AR.1)**	**388.421 m²**
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		**13.946 m²**
INTENSIDAD DE USO:		**0,635 m² / m²**
DENSIDAD DE REFERENCIA:		**47 Viv/ha**
USO GLOBAL:		**RESIDENCIAL**
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		**TERCIARIO**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		**2.977**
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		**2.107**

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	**300.116 m²**
VIVIENDA PROTEGIDA:	**100.039 m²**
INDUSTRIAL:	**--- m²**
TERCIARIO:	**21.232 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**421.387 m²**

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES(*)	**GENERALES**
RED VIARIA:	**213.208 m²**	**VG-S.1.04-1 y 2 :53.619 m²**
ESPACIOS LIBRES:	**151.800 m²**	**--- m²**
EQUIPAMIENTO:	**102.648 m²**	**--- m²**
TOTALES:	**467.656 m²**	**53.619 m²**

OBSERVACIONES

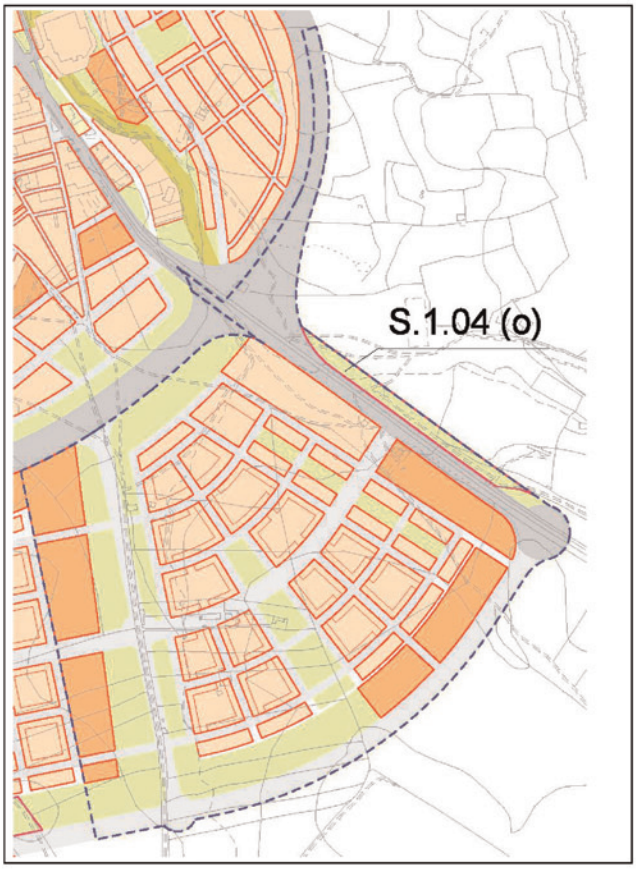
(*)La LESOTEX indica una cesión correspondiente a 66.348 m2 de zona verde y 84.277 m2 de equipamiento, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento.

Las normas de ordenación del área son la 4.2 y 5.1, para las áreas residenciales, con una altura máxima de 6 plantas; y la norma zonal 7.3, 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas, recreativo, hotelero y comercial, en el frente situado en la EX -206, con una altura máxima de 3 plantas. La norma zonal 7.3 podrá ubicarse también en la zona residencial, como compatible.

En caso de no asumirse la ordenación, es obligado el tratamiento del trazado de la Vía de la Plata, para integrarla en la ordenación.

Se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc.) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.05		S. 1.05
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial*
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):			717.592 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):			600.750 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):			568.327 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):			17.015 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)		133.857 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):			0 m²
INTENSIDAD DE USO:			0,470 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:			35 Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			1.971
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			1.336

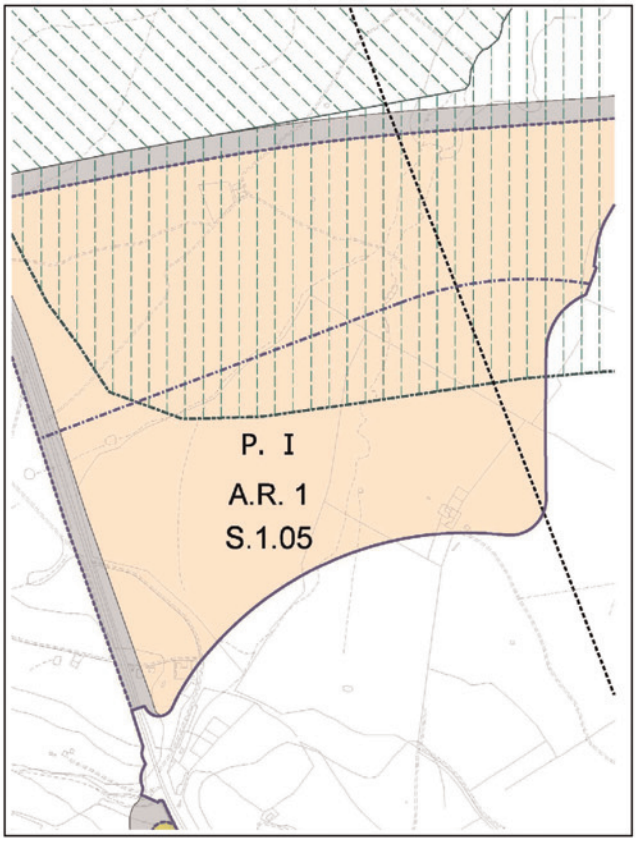
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	200.335	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	66.779	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	---	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	267.114	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.05-1: 15.408	m²
ESPACIOS LIBRES:	56.833	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	53.423	m²	---	m²
TOTALES:	110.256	m²	15.408	m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotaciones.
Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.
Se ordenará el ámbito con la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas. La altura máxima es de 5 plantas.
Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y 4 plantas en interiores. No será de aplicación obligada el retranqueo a alineación si se justifica en la ordenación.
Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m2.
*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.
La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.
En el momento de desarrollo, se delimitará en detalle el sector, conforme a la ampliación de la CC-38 prevista por la Diputación.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.06		S. 1.06
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial	
PRIORIDAD:		I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:		AR.1	
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,350179	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		396.295	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		330.287	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		330.287	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	66.008	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0	m²
INTENSIDAD DE USO:		0,468	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		29	Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		772	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		772	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	78.650	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	26.216	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	49.543	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	154.409	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	33.029	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	30.882	m²	---	m²
TOTALES:	63.911	m²	---	m²

OBSERVACIONES

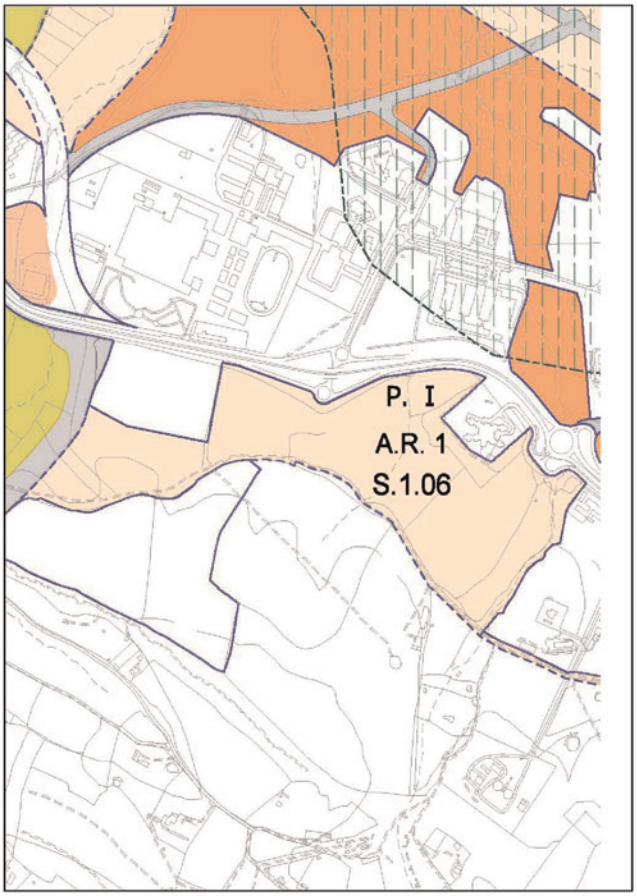
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas y hotelero respectivamente, con un número de plantas máximo de 3.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que la edificación se ubique en la zona más baja topográficamente, ubicando áreas de espacios libres tanto para la protección respecto de la N-521, como junto a la zona protegida de la Montaña, en el sur de la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m2.

Se deberá incorporar en la ordenación la mejora del acceso a la urbanización Residencial Universidad.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.07		S. 1.07
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):			472.976 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):			404.497 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):			404.497 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):			0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):		(según tabla AR.1)	68.479 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):			0 m²
INTENSIDAD DE USO:			0,460 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:			27 Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			809
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			930

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	82.669	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	27.556	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	75.843	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	186.068	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	40.450	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	37.214	m²	---	m²
TOTALES:	77.663	m²	---	m²

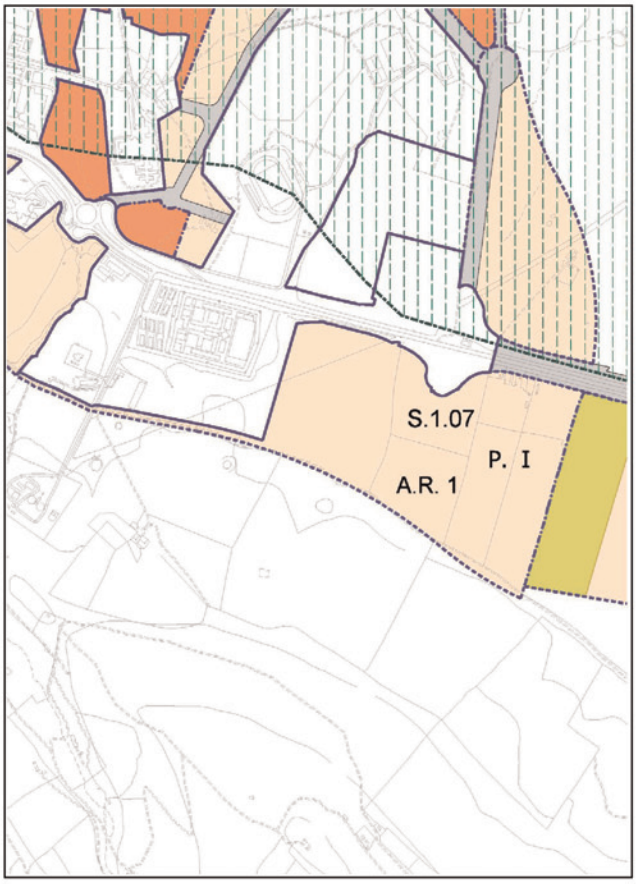
OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas y hotelero respectivamente, con un número de plantas máximo de 3. Se establece igualmente como compatible el uso terciario comercial para el 20% de la edificabilidad destinada a terciario.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que la edificación se ubique en la zona más baja topográficamente, ubicando áreas de espacios libres tanto para la protección respecto de la N-521, como junto a la zona protegida de la Montaña, en el sur de la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m2.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.08		S. 1.08
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):			795.262 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):			695.066 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):			558.259 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):			0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)		100.196 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):			0 m²
INTENSIDAD DE USO:			0,574 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:			35 Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			1.216
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			1.603

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	123.159	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	41.053	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	156.375	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	320.587	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.08-1 y 2: 36.807	m²
ESPACIOS LIBRES:	55.826	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	64.117	m²	---	m²
TOTALES:	119.943	m²	136.807	m²

OBSERVACIONES

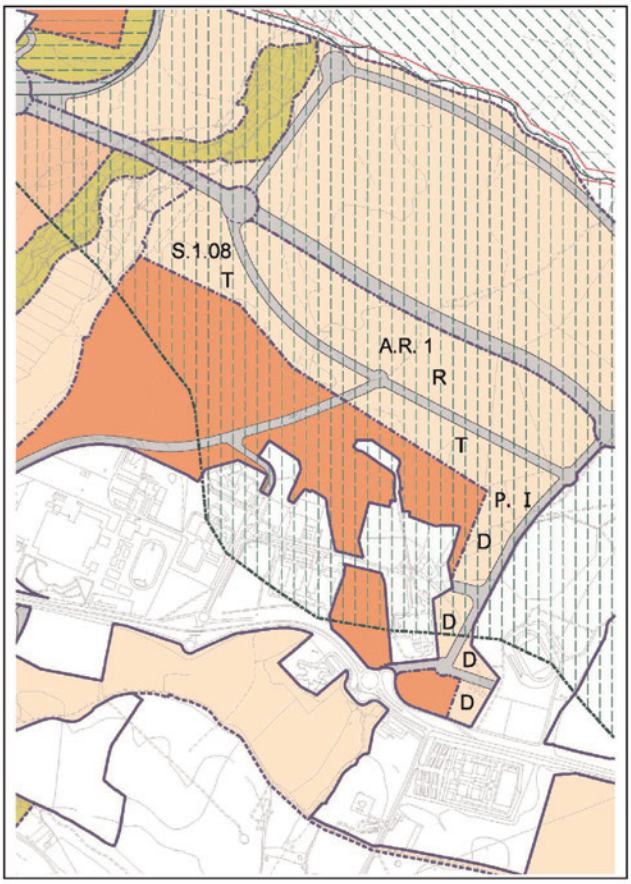
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.1, para uso terciario de oficinas o terciario tecnológico, preferentemente, con un número de plantas máximo de 4.

En las zonas indicadas gráficamente para uso dotacional (D), se deberán ubicar al menos el 50% de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, por tratarse de un ámbito situado entre dotaciones existentes.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que se produzca adecuadamente la transición entre la zona dotacional limítrofe y la zona residencial de baja densidad futura. En este sentido, se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m2.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.09		S. 1.09
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/2

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		208.571	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		217.315	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		188.898	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		8.773	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	30	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0	m²
INTENSIDAD DE USO:		0,410	M² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		30	Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			571
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			387

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	58.086	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	19.362	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	---	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	77.448	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.09-1: 19.644	m²
ESPACIOS LIBRES:	18.890	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	15.490	m²	---	m²
TOTALES:	34.379	m²	19.644	m²

OBSERVACIONES

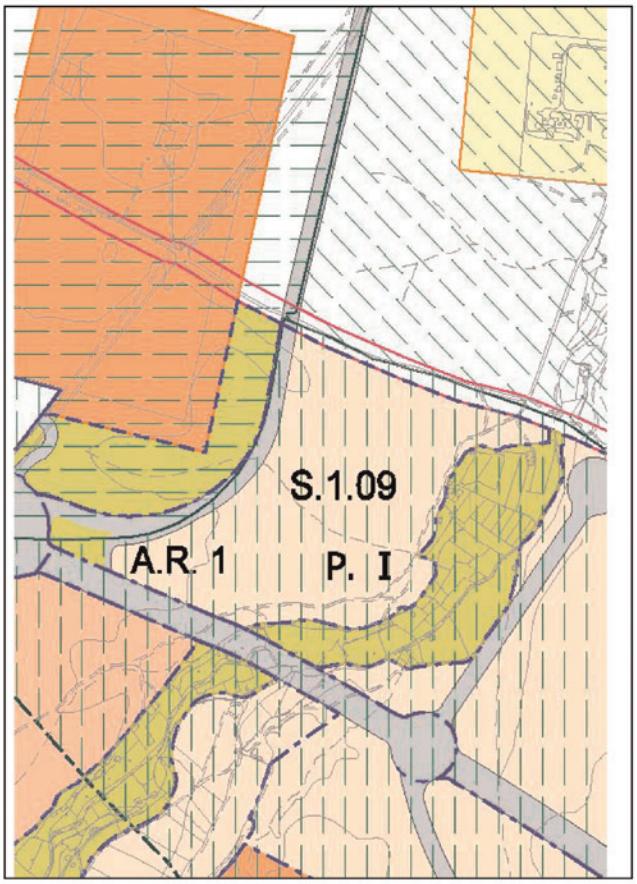
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la vivienda unifamiliar (3) y el bloque abierto (5.1). La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

La altura máxima del bloque abierto será de 4 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el norte, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.

El desarrollo de este ámbito está vinculado a la ejecución efectiva de la conexión con el sistema general de viario constituido por la EX -390.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.10		S. 1.10
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		1.070.227	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		1.009.045	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		823.492	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	61.181	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0	m²
INTENSIDAD DE USO:		0,480	M² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		35	Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		2.906	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		1.976	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	296.457	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	98.819	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	---	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	395.276	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.10-1 y 2: 185.554	m²
ESPACIOS LIBRES:	82.349	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	79.055	m²	---	m²
TOTALES:	161.404	m²	185.554	m²

OBSERVACIONES

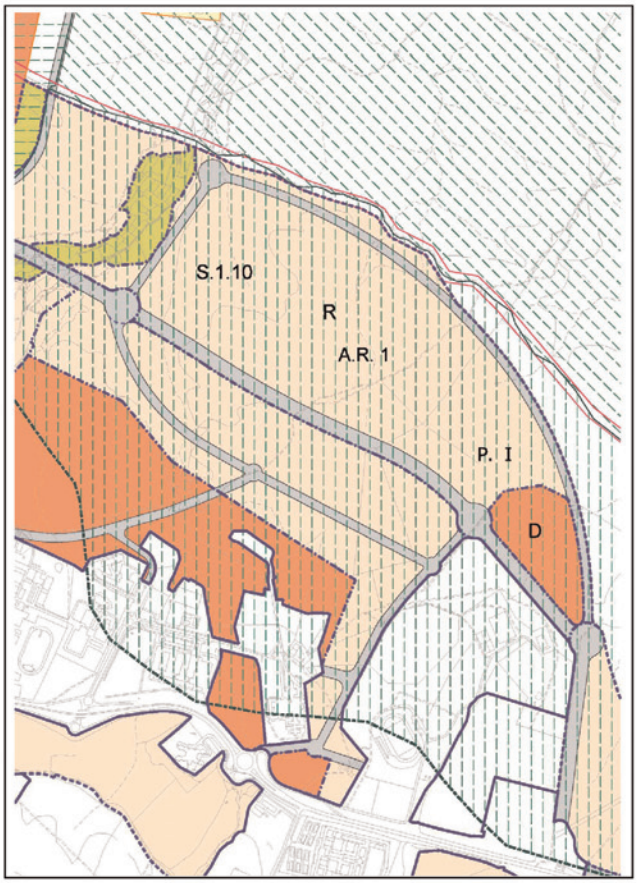
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la vivienda unifamiliar (3) y el bloque abierto (5.1). La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

La altura máxima del bloque abierto será de 4 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el norte, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.

El desarrollo de este ámbito está vinculado a la ejecución efectiva de la conexión con el sistema general de viario incluido en el citado ámbito, en el límite sur del mismo.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.11		S. 1.11
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial
PRIORIDAD:		I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		252.417 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		248.203 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		248.203 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	4.214 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,375 M² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		28 Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		684
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		465

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	69.807 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	23.269 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	93.076 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	24.820 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	18.615 m²	--- m²
TOTALES:	43.436 m²	--- m²

OBSERVACIONES

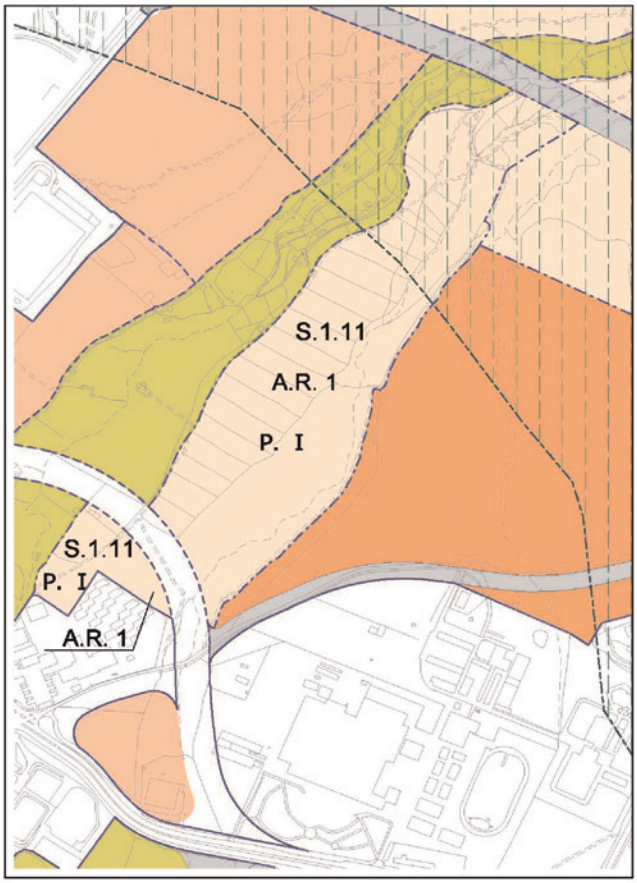
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la vivienda unifamiliar (3) y el bloque abierto (5.1). La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

La altura máxima del bloque abierto será de 4 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el norte y hacia la Ribera, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.

El desarrollo de este ámbito está vinculado a la ejecución efectiva de la conexión con el sistema general de viario incluido en el ámbito del sector 1.08, o a la conexión efectiva del mismo con la Ronda Norte.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.12		S. 1.12
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial	
PRIORIDAD:		I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:		AR.1	
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,350179	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		226.364	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):		208.359	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		168.488	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)	18.005	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0	m²
INTENSIDAD DE USO:		0,53	M² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		25	Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		427	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		289	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	43.315	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	14.438	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO:	31.528	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	89.282	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.12-1: 39.871	m²
ESPACIOS LIBRES:	16.849	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	17.856	m²	---	m²
TOTALES:	34.705	m²	39.871	m²

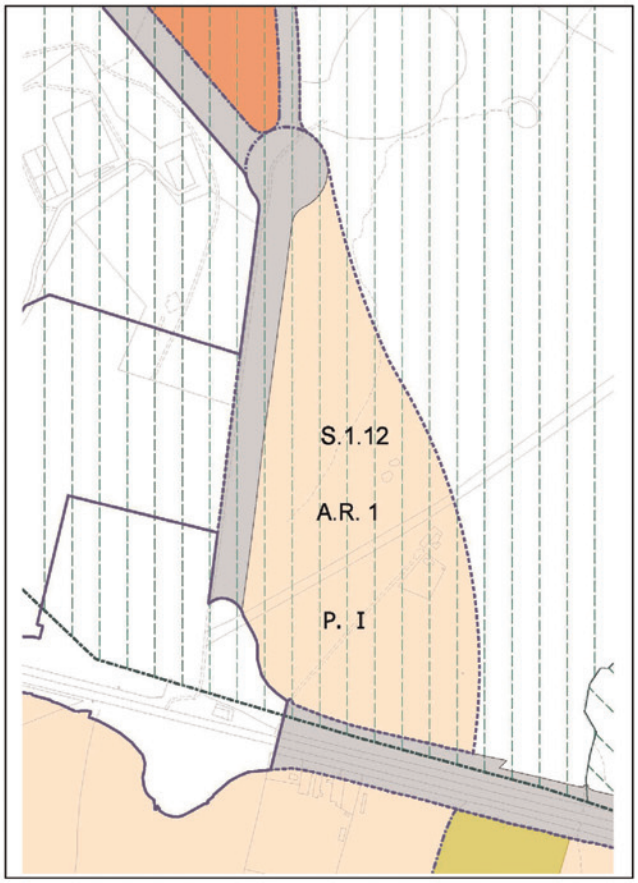
OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la vivienda unifamiliar (3), el bloque abierto (5.1) y la manzana cerrada (4.2). La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.
La altura máxima de la edificación será de 4 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el norte, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.

El desarrollo de este ámbito está vinculado a la ejecución efectiva del sistema general de viario incluido en el citado ámbito. No obstante, parte del mismo se va a ejecutar para el acceso al Hospital.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.13		S. 1.13
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:			Plan Parcial*
PRIORIDAD:			I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:			AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:			0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N +SG_I+SG_A):			717.541 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):			612.364 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):			571.500 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):			16.064 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.1)		116.240 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):			0 m²
INTENSIDAD DE USO:			0,38 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:			34 Viv/ha
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:			INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			1.957
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			1.097

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	164.592 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	54.864 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	219.456 m²

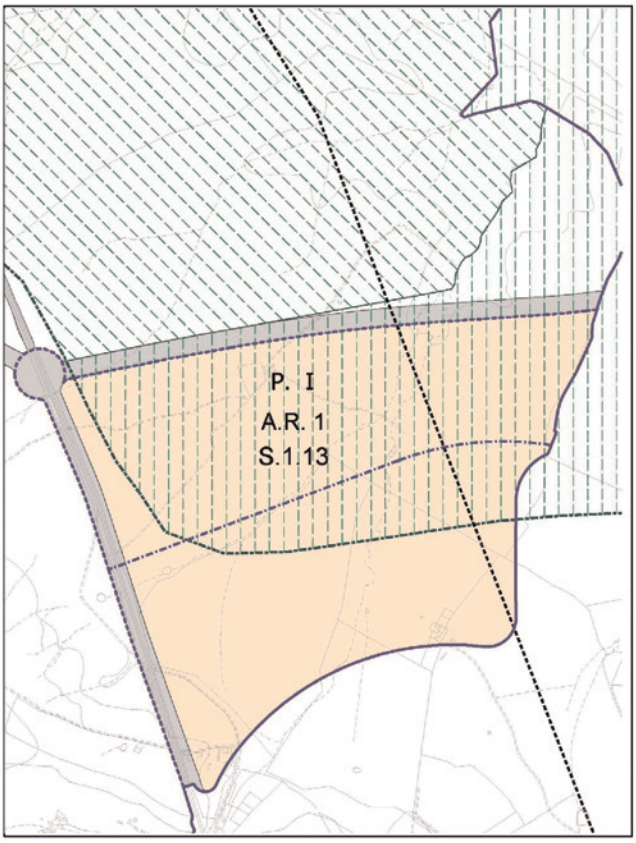
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.1.13-1: 24.800	m²
ESPACIOS LIBRES:	57.120	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	43.891	m²	---	m²
TOTALES:	101.041	m²	24.800	m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotaciones.
Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.
Se ordenará el ámbito con la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas.
La altura máxima es de 5 plantas.
Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y 4 plantas en interiores. No será de aplicación obligada el retranqueo a alineación si se justifica en la ordenación.
Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m2.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.
La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.
En el momento de desarrollo, se delimitará en detalle el sector, conforme a la ampliación de la CC-38 prevista por la Diputación.



2.2.2. ÁREA DE REPARTO 2. PRIORIDAD II RESIDENCIAL

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 2.01		S. 2.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/3,5

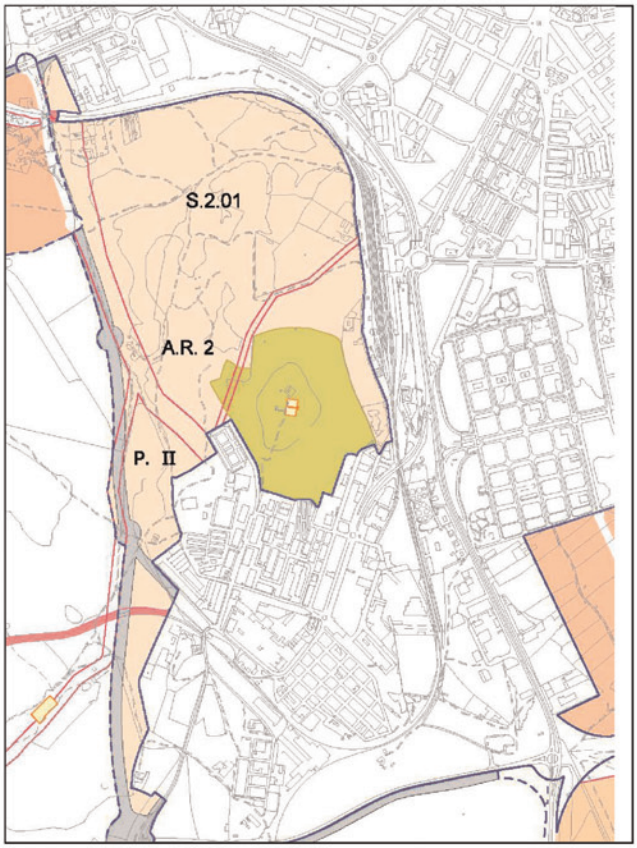
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial*
PRIORIDAD:		II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.2
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,329616
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N +SG_I+SG_A):		1.642.643 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):		1.404.744 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		944.719 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		14.445 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.2)	390.979 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		138.635 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,65 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		32 Viv/ha
USO GLOBAL:		RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		2.987
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		3.070

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	301.129 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	100.376 m²
INDUSTRIAL:	- m²
TERCIARIO:	212.562 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	614.067 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.2.01-1: 90.090 m²
ESPACIOS LIBRES:	94.472 m²	EG-S.2.01-1: 216.856 m²
EQUIPAMIENTO:	122.813 m²	--- m²
TOTALES:	217.285 m²	306.946 m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.
El desarrollo de este ámbito está condicionado a la definición definitiva del trazado del AVE, a la consiguiente integración con éste, así como a la recuperación del nivel de terrenos originario de la zona, una vez concluida la concesión que sobre el mismo, y con este fin, ha efectuado el Ayuntamiento. En el momento en que se defina el trazado definitivo del AVE, este sector se considerará a todos los efectos de Prioridad I, y se podrá anticipar en su desarrollo a otros sectores de Prioridad I no ordenados, por la gran importancia del mismo en la estructura urbana de la ciudad de Cáceres. En el caso de que finalmente no se ubicara el trazado del AVE ni la estación en el sector, ni de forma contigua a él, se podrá modificar el uso terciario previsto en el mismo, por las UA equivalentes para uso residencial.
La ordenación se adaptará a la topografía, ocupando el terreno que se considera más apto para edificar. Las normas zonales de aplicación son la 4.2, 5.1 y 3. Se buscará la adaptación con la tipología a las cotas que se producen naturalmente, por lo que en la cota más baja se ordenará el sector con manzana cerrada de ordenanza 4.2. En el resto del ámbito, la edificación se ordenará a través de la norma zonal 5.1.
El ámbito central se deberá ordenar, con cesiones de espacio libre local y de equipamientos, como continuación del sistema general colindante. Se reordenarán asimismo las vías pecuarias existentes, cediéndose también el nuevo trazado. Como alturas máximas se consideran 6 plantas.
*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S 2.02		S. 2.02
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/5

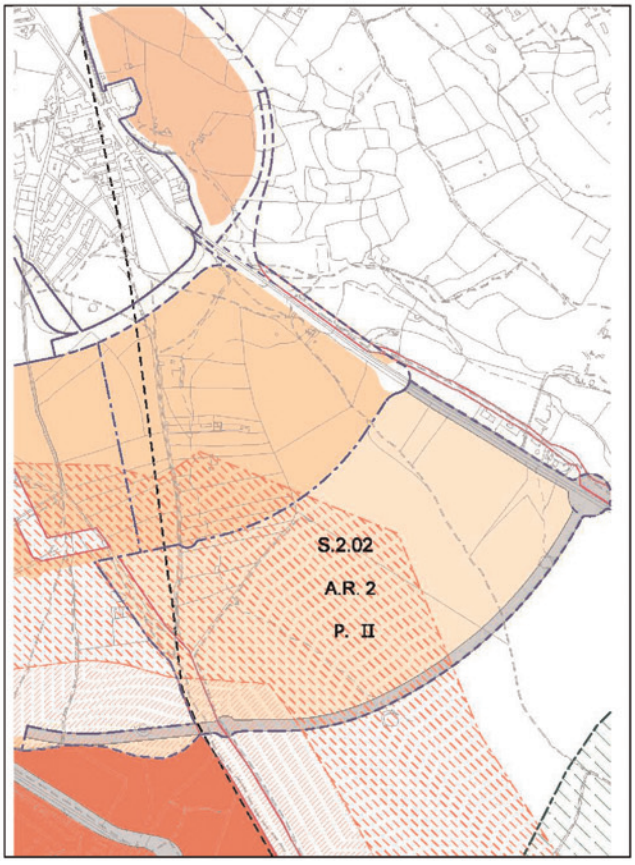
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
PRIORIDAD:	II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.2
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,329616
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	1.567.448 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):	1.218.379 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	1.020.363 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	21.971 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	432.465 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	61.426 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,54 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	40 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	4.106
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	2.770

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	415.543 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	138.514 m²
INDUSTRIAL:	- m²
TERCIARIO:	- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	554.057 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.2.02-1 y 2: 114.619 m²
ESPACIOS LIBRES:	102.036 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	110.811 m²	--- m²
TOTALES:	212.848 m²	114.619 m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.
Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la manzana cerrada (4.2) y el bloque abierto (5.1).
Se permite la ordenación a través de alguno de los grados de la norma zonal de vivienda unifamiliar (3).
La altura máxima será de 5 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el sur, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.
En la ordenación se deberán integrar los trazados de las vías pecuarias y la Vía de la Plata existentes.
Las dotaciones locales preceptivas de la futura ordenación se ubicarán de forma preferente junto al Ferial. El desarrollo de este ámbito está vinculado al del sector 1.03, o al menos a la ejecución efectiva del sistema general de viario incluido en el citado ámbito, para poder efectuar las conexiones necesarias.
Se realizará con cargo al sector, el cerramiento de la parte del sector limítrofe con la finca "Alcor de Santa Ana", con las especificaciones técnicas que fije la Administración Militar. Igualmente, se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc.) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.
En el momento de desarrollo del sector, se deberá prever suelo suficiente para la ubicación de una nueva subestación.



2.2.3. ÁREA DE REPARTO 3. SEGUNDA RESIDENCIA

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S 3.01 (2ª Residencia)		S. 3.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.3	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,158617	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	701.207	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):	701.207	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	601.207	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	0	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,20	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	12,5	Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	752	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	601	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	90.181	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	30.060	m²
INDUSTRIAL:	-	m²
TERCIARIO:	-	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	120.241	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	60.121	m²	EG-S.3.01-1: 100.000	m²
EQUIPAMIENTO:	24.048	m²	---	m²
TOTALES:	84.169	m²	100.000	m²

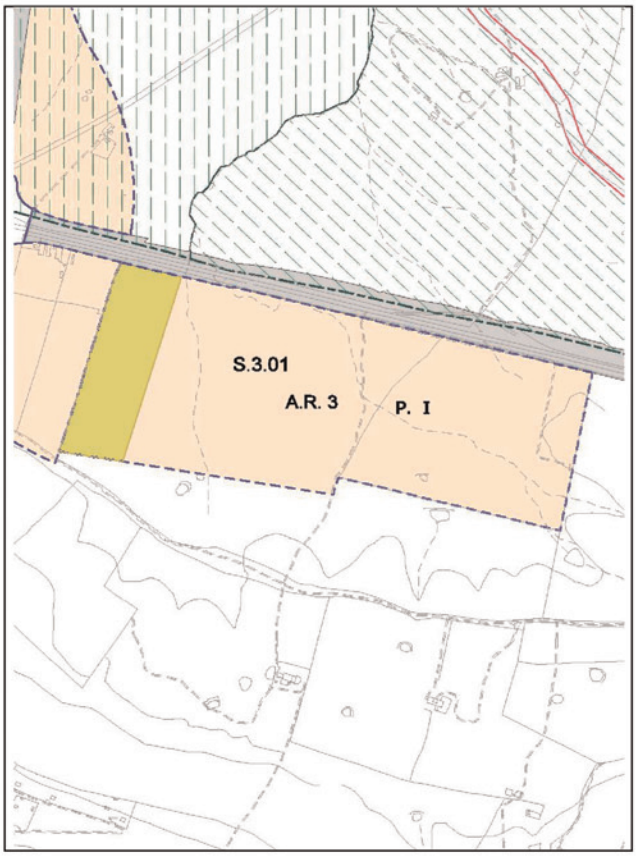
OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

La norma zonal básica para la ordenación del área es la de vivienda unifamiliar (3).

La altura máxima será de 2 plantas.

En la ordenación se deberá integrar el espacio libre de sistema general, como separación respecto al desarrollo colindante.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S 3.02		S. 3.02
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/5

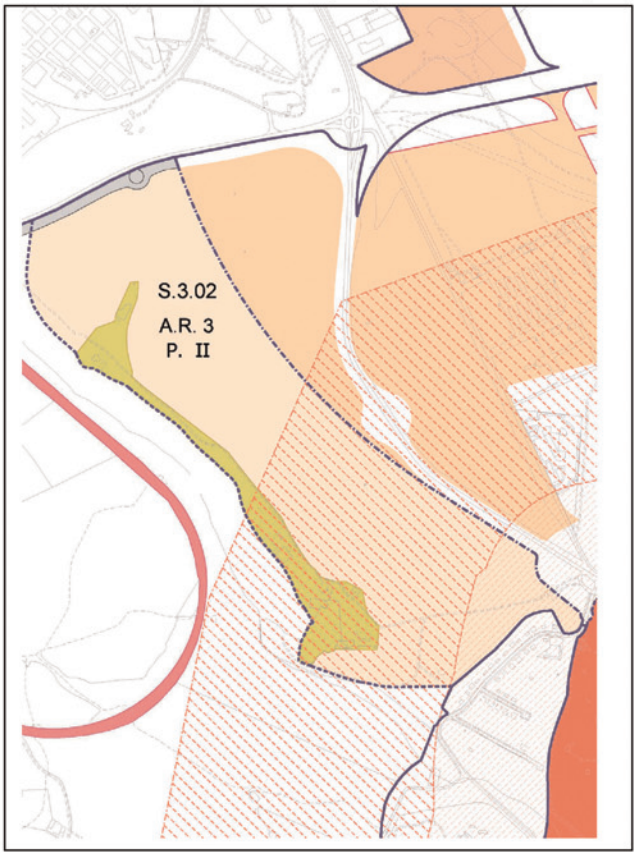
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
PRIORIDAD:	II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.3
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,158617
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	716.743 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):	716.743 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	614.528 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	0 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,20 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	12,5 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	768
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	615

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	92.179 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	30.726 m²
INDUSTRIAL:	- m²
TERCIARIO:	- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	122.905 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:			
	LOCALES (*)	GENERALES	
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.3.02-1:	13.381 m²
ESPACIOS LIBRES:	61.453 m²	EG-S.3.02-1:	88.834 m²
EQUIPAMIENTO:	24.581 m²		--- m²
TOTALES:	86.034 m²		102.215 m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.
La norma zonal básica para la ordenación del área es la de vivienda unifamiliar (3).
La altura máxima será de 2 plantas.
En la ordenación se deberá integrar el espacio libre de sistema general de las bocanas de las minas, situando asimismo preferentemente parte de las cesiones locales junto a este sistema general.
Este sector deberá presentar un estudio pormenorizado de la zona desde el punto de vista minero, geológico e hidrogeológico, previamente a su programación, en el trámite de solicitud de Consulta de Viabilidad. De dicho estudio deberán derivarse las medidas pertinentes, estructurales y no estructurales, de mejora de la zona, así como la mejor aptitud de la zonificación de la misma para su urbanización.
Se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc.) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.



2.2.4. ÁREA DE REPARTO 4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 4.01		S. 4.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial
PRIORIDAD:		I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.4
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,495575
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		307.455 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		289.442 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		240.668 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		31.857 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.4)	49.870 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,61 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		--- Viv/ha
USO GLOBAL:		INDUSTRIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		0
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		734

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:		m²
VIVIENDA PROTEGIDA:		m²
INDUSTRIAL:	129.961	m²
TERCIARIO:	16.847	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	146.808	m²

CESIÓN DE SISTEMAS INCLUIDOS:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	VG-S.4.01-1: 16.917	m²
ESPACIOS LIBRES:	28.944	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	14.472	m²	---	m²
TOTALES:	43.416	m²	16.917	m²

OBSERVACIONES

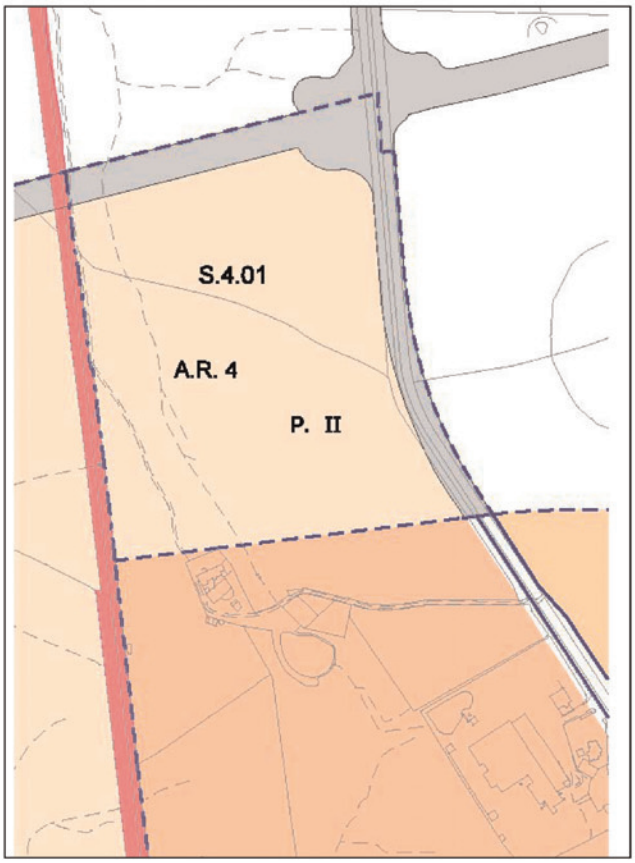
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área es la correspondiente a actividades económicas, 7.1, de uso industrial, compatible con terciario de oficinas o tecnológico.

La altura máxima será de 3 plantas para el uso terciario, y 2 para el industrial, según su regulación específica.

En la ordenación se deberán integrar la conexión con la ampliación del Polígono de Capellanías en ejecución.

Los Sistemas Generales Existentes están formados por los terrenos del nudo del viario existente, que se incluye para facilitar el estudio de la conexión del sector.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 4.02		S. 4.02
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,3

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial
PRIORIDAD:		II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.4
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,495575
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		2.062.653 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):		1.872.756 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		1.614.594 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		82.588 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.4)	272.485+94.382(*) m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		0 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,61 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		- Viv/ha
USO GLOBAL:		INDUSTRIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		-
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		4.925

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:		m²
VIVIENDA PROTEGIDA:		m²
INDUSTRIAL:	871.881	m²
TERCIARIO:	113.021	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	984.902	m²

CESIÓN DE SISTEMAS INCLUIDOS:		
	LOCALES (**)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.4.02-1: 175.574 m²
ESPACIOS LIBRES:	187.276 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	93.638 m²	--- m²
TOTALES:	280.914 m²	175.574 m²

OBSERVACIONES

(*) Incluyen, para su reordenación, 94.382 m2 de espacios libres existentes, que se permutarán por parte de los terrenos a obtener.

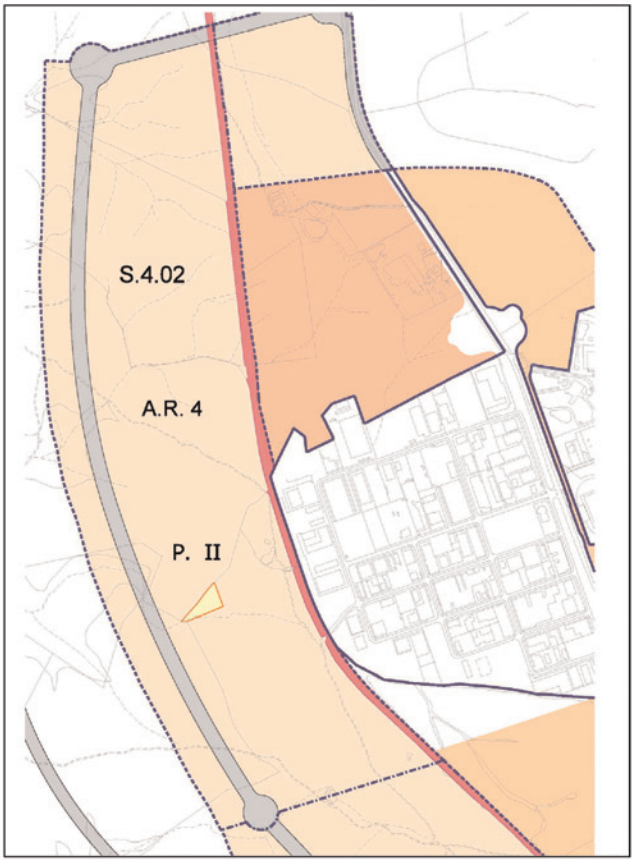
(**) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX. Además, el sector deberá permutar 94.382 m2 de espacio libre local existente en el ámbito, como cesión de Capellanías, por una superficie igual de sistemas generales adscritos al área de reparto.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son las correspondientes a actividades económicas, 7.1 y 7.2 de uso industrial y terciario.

La altura máxima será de 3 plantas para el uso terciario, y 2 para el industrial, según su regulación específica.

El desarrollo de este ámbito está vinculado, en principio, al de los sectores 3.01, 3.02 y 3.03.

Los Sistemas Generales Existentes están formados por los terrenos del ferrocarril y la depuradora existente.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 4.03		S. 4.03
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/3

FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial
PRIORIDAD:		II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:		AR.4
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,495575
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):		2.275.856 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):		2.084.707 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):		1.304.183 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):		43.664 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	(según tabla AR.4)	255.011 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):		20.198 m²
INTENSIDAD DE USO:		0,68 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:		- Viv/ha
USO GLOBAL:		TERCIARIO
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:		RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:		INDUSTRIAL
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		-
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:		4.435

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:		m²
VIVIENDA PROTEGIDA:		m²
INDUSTRIAL:	156.502	m²
TERCIARIO:	730.342	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	886.844	m²

CESIÓN DE SISTEMAS INCLUIDOS:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.4.03-1: 124.648 m²
ESPACIOS LIBRES:	208.471 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	104.235 m²	QG-S.4.03-1: 592.014 m²
TOTALES:	312.706 m²	716.662 m²

OBSERVACIONES

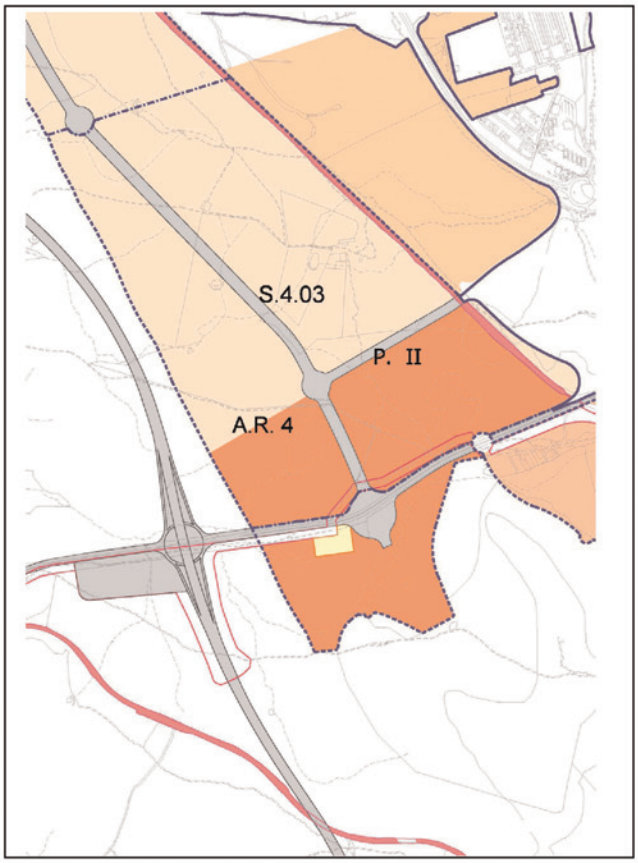
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son las correspondientes a actividades económicas, 7.1 y 7.2 de uso industrial y terciario, y 7.3, 7.4 y 7.5, comerciales y hoteleros.

La altura máxima será de 4 plantas para el uso terciario, y 2 para el industrial, según su regulación específica.

En la ordenación se deberán integrar los usos dedicados a las dotaciones necesarias al servicio del nuevo trazado del AVE. En el momento en que se defina el trazado definitivo del AVE, este sector se considerará a todos los efectos de Prioridad I, por la gran importancia del mismo en la estructura urbana de la ciudad de Cáceres.

Los Sistemas Generales Existentes están formados por los terrenos del ferrocarril.



2.2.5. ÁREA DE REPARTO 5. UNIVERSIDAD

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 5.01		S. 5.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.5	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,556607	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	578.078	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SGE+VP+SG_I):	578.078	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	536.270	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	0	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,60	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	-	Viv/ha
USO GLOBAL:	DOTACIONAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	-	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	1.609	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	---	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	---	m²
INDUSTRIAL:	---	m²
TERCIARIO/DOTACIONAL:	321.762	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	321.762	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	53.627	m²	VG-S.5.01-1: 41.808	m²
EQUIPAMIENTO:	---	m²	---	m²
TOTALES:	53.627	m²	41.808	m²

OBSERVACIONES

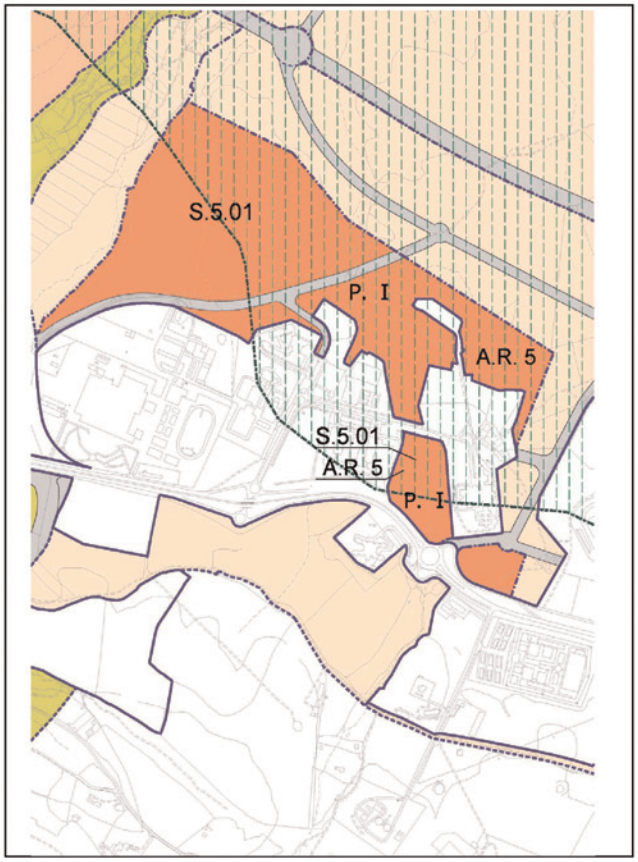
(*) Al tratarse de un sector de iniciativa pública destinado íntegramente a dotaciones de sistema general (Universidad), se considera que únicamente deberá reservarse suelo para dotación local zonas verdes.

Se deberá integrar la ordenación con la existente en los espacios colindantes.

Las edificaciones se ordenarán a través de la tipología de bloque abierto, con uso dotacional. Se considera compatible el uso terciario, al servicio del dotacional.

Los usos Terciarios compatibles se refieren a los usos al servicio del uso Dotacional mayoritario (oficinas al servicio del ámbito, comerciales de equipamiento del área, etc.). Dichos usos se podrán instalar en un porcentaje del 15% de la edificabilidad total.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



2.2.6. ÁREA DE REPARTO 6. VALDESALOR

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S 6.01		S. 6.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/6

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.6	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,277500	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	88.602	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):	88.602	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	88.602	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	0	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,30	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	21	Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	188	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	133	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	19.935	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	6.645	m²
INDUSTRIAL:	-	m²
TERCIARIO:	-	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	26.580	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:				
	LOCALES (*)		GENERALES	
RED VIARIA:	---	m²	---	m²
ESPACIOS LIBRES:	8.860	m²	---	m²
EQUIPAMIENTO:	5.316	m²	---	m²
TOTALES:	14.176	m²	---	m²

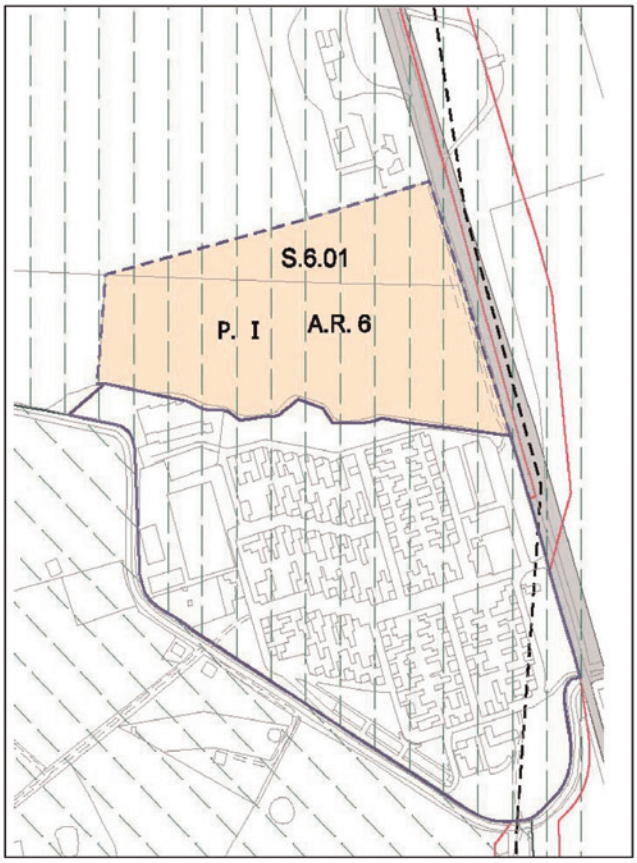
OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

La norma zonal básica para la ordenación del área es la de vivienda unifamiliar (3).

La altura máxima será de 2 plantas.

La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.



2.2.7. ÁREA DE REPARTO 7. ESTACIÓN ARROYO-MALPARTIDA

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S 7.01 (2ª Residencia)		S. 7.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/6

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.7	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,082599	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S_N+SG_I+SG_A):	1.739.263	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_N+SG_E+VP+SG_I):	1.386.700	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	1.386.700	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG_E):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG_A):	352.563	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,11	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	6,2	Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL 2ª RESIDENCIA	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	971	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	777	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
VIVIENDA LIBRE:	116.483	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	38.827	m²
INDUSTRIAL:	-	m²
TERCIARIO:	-	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	155.310	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	138.670 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	31.062 m²	--- m²
TOTALES:	169.732 m²	--- m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

En el momento del efectivo desarrollo de este sector se podrá solicitar la excepción a las cesiones contemplada en el artículo 29 apartado 1.a del RPLANEX.

La norma zonal básica para la ordenación del área es la de vivienda unifamiliar (3).

La altura máxima será de 2 plantas.

Se establece expresamente en el sector la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación para la futura urbanización, así como la ejecución de las conexiones con los sistemas generales y la ejecución de una Depuradora.

Al sector se adscribe el sistema general de espacios libres integrado por la dehesa existente, del que se ha excluido el cauce y su zona inundable.

