



RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Medina de las Torres. (2011062328)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 10 de marzo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, el art. 7.2.h 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 Ordenación del Territorio, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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.

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones del informe de impacto ambiental de 7 de abril de 2009 (disposición transitoria quinta de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE 24-6-10).

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 aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre, DOE 20-10-10).

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

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

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

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

V.º B.º

El Presidente

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 10 de marzo de 2011, la normativa urbanística del Plan General Municipal de Medina de las Torres quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1**TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y CONCEPTOS****CAPÍTULO 1****GENERAL**

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

El carácter de Ordenación Estructural (E) u Ordenación Detallada (D) de cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas queda establecido para cada uno de ellos en el epígrafe.

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos (E).

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

**Artículo 1.1.2. Alineación (E).**

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

Artículo 1.1.3. Manzana (E).

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística (E).

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

Artículo 1.1.5. Línea de edificación (E).

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

Artículo 1.1.6. Ancho de vial (E).

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

Artículo 1.1.7. Rasante (E).

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

CAPÍTULO 2

PARCELA

Artículo 1.2.1. Parcela edificable (E).

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

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

**Artículo 1.2.2. Parcela mínima (E).**

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

Artículo 1.2.3. Parcela afectada (E).

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

Artículo 1.2.4. Parcela protegida (E).

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

Artículo 1.2.5. Linderos o lindes (E).

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

Artículo 1.2.6. Lindero frontal o frente de parcela (E).

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

Artículo 1.2.7. Fondo de parcela (E).

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

Artículo 1.2.8. Círculo inscrito (E).

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

Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela (E).

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

CAPÍTULO 3

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.3.1. Edificación alineada (E).

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

**Artículo 1.3.2. Fondo edificable (E).**

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

Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable (E).

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

Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada (E).

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

Artículo 1.3.5. Patio abierto (E).

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

Artículo 1.3.6. Superficie libre (E).

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

Artículo 1.3.7. Edificación aislada (E).

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.3.8. Separación entre edificaciones (E).

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

Artículo 1.3.9. Edificación libre (E).

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

CAPÍTULO 4**INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN****Artículo 1.4.1. Superficie ocupada (E).**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.4.2. Coeficiente de ocupación por planta (E).

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

**Artículo 1.4.3. Superficie edificable (E).**

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

Artículo 1.4.4. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad (E).

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

CAPÍTULO 5

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.5.1. Nivel de rasante (E).

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

Artículo 1.5.2. Altura de la edificación (E).

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

Artículo 1.5.3. Altura total (E).

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

Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones (E).

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

Artículo 1.5.5. Altura de planta (E).

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

Artículo 1.5.6. Altura libre de planta (E).

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

Artículo 1.5.7. Planta Baja (E).

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

**Artículo 1.5.8. Planta de pisos (E).**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.5.9. Entreplanta (E).

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

Artículo 1.5.10. Bajo cubierta (E).

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

Artículo 1.5.11. Sótano (E).

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

Artículo 1.5.12. Semisótano (E).

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

Artículo 1.5.13. Cuerpos volados (E).

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

Artículo 1.5.14. Cuerpos cerrados (E).

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

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

Artículo 1.5.15. Cuerpos abiertos (E).

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

Artículo 1.5.16. Elementos salientes (E).

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

**Artículo 1.5.17. Volumen de la edificación (E).**

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

Artículo 1.5.18. Pendiente de cubierta (E).

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

CAPÍTULO 6

USOS

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

TÍTULO 2

DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES

Artículo 2.1.1. Terminología (E).

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

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES PARTICULARES

GENERALIDADES.

Artículo 2.2.1. Naturaleza y objeto del Plan General Municipal (E).

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

Artículo 2.2.2. Marco legal (E).

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

La función y contenido a que deben atenerse estos instrumentos son los determinados en los artículos 69 y 70 de la citada Ley, en tanto que los límites de la potestad del planeamiento y



contenido documental mínimo se definen en los artículos 74 y 75, respectivamente. Estas determinaciones se desarrollan en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, de Presidencia de la Junta, (en adelante RPLANEX).

A los efectos previstos por el Plan, hasta tanto no se formulen los restantes reglamentos de desarrollo de la LSOTEX, en virtud de la disposición transitoria 8.ª de la misma, son aplicables las determinaciones contenidas en los Reglamentos de Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y demás disposiciones legales enumeradas en dicha disposición transitoria, en cuanto resulten compatibles con la LSOTEX y demás normativa de rango aplicable.

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

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

Artículo 2.2.3. Ámbito de aplicación (E).

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

Artículo 2.2.4. Vigencia (E).

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

Iniciado el periodo de vigencia de este Plan General Municipal quedarán sin efecto las precedentes Normas Subsidiarias.

Artículo 2.2.5. Revisión del Plan General Municipal (E).

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

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

1. Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, cuando así lo determine la nueva legislación.
2. Aprobación de Directrices de Ordenación Territorial, o Planes Territoriales que afecten a todo o parte del Término Municipal, cuando así lo determinen dichos instrumentos.



3. Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural.
4. Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.
5. Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
6. Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
7. Adopción de Decreto en dicho sentido por parte de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Municipio, en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la LSOTEX.
8. Aprobación de modificaciones, que, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años conlleven un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio.

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

Artículo 2.2.6. Modificación (E).

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

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

Artículo 2.2.7. Contenido documental (E).

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:
 - a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
 - b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.
 - c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las



actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación de Impacto ambiental.

2. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.
3. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.
4. Normas Urbanísticas.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Medina de las Torres. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

- a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.
- b) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

Artículo 2.2.8. Interpretación de la documentación (E).

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde en primera instancia, al Ayuntamiento de Medina de las Torres, y en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

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

- Con las excepciones que a continuación se señalan, el contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos del Plan General. Será vinculante en lo referente a la diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la detallada.



- Las previsiones del Programa de Actuación deben ser asumidas, en cuanto a la gestión y financiación pública con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades y a la disponibilidad real de recursos en cada momento.
- El carácter de las Normas Urbanísticas es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.
- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.
- A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).
- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.
- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE USO

GENERALIDADES

Artículo 2.3.1. Disposiciones generales (E).

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

Artículo 2.3.2. Regulación de usos (E).

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

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

a) Según la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.
- Usos específicos.

b) Según su modo de implantación:

- Usos característicos.



— Usos compatibles.

— Usos prohibidos.

c) Según su destino urbanístico:

— Usos privados (V).

— Usos públicos (P).

d) Por su duración temporal:

— Usos permanentes.

— Usos provisionales.

Artículo 2.3.3. Usos globales, pormenorizados y específicos (E).

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

a) Residencial (R).

b) Terciario (T).

c) Industrial (I).

d) Dotacional (Comunicaciones / zonas Verdes / Equipamientos) (D).

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

3. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.

Artículo 2.3.4. Usos característicos, compatibles y prohibidos (E).

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

Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

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

**Artículo 2.3.5. Destinos del suelo: Público y Privado.**

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

- Municipal (M).
- Provincial (P).
- Autonómico (A).
- Estatal (E).

Destino privado (V): Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 2.3.6. Usos permanentes y provisionales (E).

1. Se definen como usos permanentes o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Se consideran usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 2.3.7. Situaciones de compatibilidad de usos (E).

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

P Compatibilidad del uso en la totalidad de la parcela como alternativo al uso característico de la parcela. La implantación del uso alternativo implica la compatibilidad establecida para dicho uso en toda la edificación.

PS Compatibilidad del uso en la planta sótano o semisótano de la edificación como alternativo al uso característico de la parcela. La implantación del uso alternativo implica la compatibilidad establecida para dicho uso en la planta sótano o semisótano de la edificación.

PB Compatibilidad del uso en la planta baja de la edificación como alternativo al uso característico de la parcela. La implantación del uso alternativo implica la compatibilidad establecida para dicho uso en la planta baja de la edificación.

PA Compatibilidad del uso en la plantas sobre rasante de la edificación como alternativo al uso característico de la parcela. La implantación del uso alternativo implica la compatibilidad establecida para dicho uso en la plantas sobre rasante de la edificación.

PC Compatibilidad del uso en la plantas de cubierta de la edificación como compatible al uso característico de la parcela.

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, son las establecidas en la matriz de usos que figura como documento Anexo n.º 1 de estas Normas Urbanísticas.



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

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

USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.3.8. Uso residencial. Definición y pormenorización (D).

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial unifamiliar exclusivo (RUE), relativo a edificios situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública, en los que la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcanza el 15% de la superficie edificable.
- Residencial unifamiliar con local (RUL), relativo a parcelas y edificios en los que la compatibilidad de otros usos con la vivienda se sitúa entre el 15% y el 50% de la superficie edificable.
- Residencial unifamiliar anexo a otros usos (RUA), relativo a parcelas y edificios en los que el uso de vivienda sea complementario de otros usos, hasta un máximo del 5% de la superficie edificable del uso principal, admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda en una parcela edificable concreta.

2. Colectivo (RC): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes. También incluye los edificios o locales de carácter no hotelero destinados al alojamiento temporal o permanente de personas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial colectivo plurifamiliar (RCP), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común o independiente.
- Residencial colectivo comunitario (RCC), o residencial de alojamiento, es el correspondiente a edificios o locales, de carácter no hotelero, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión u otros.

**Artículo 2.3.9. Condiciones particulares del uso residencial (D).**

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las dimensiones superficiales y condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad establecidas por la normativa sectorial vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.
2. Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.
3. Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.
4. Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:
 - 6 o más viviendas.
 - Superficie de solar mayor de 250 m².
 - Longitud de fachada mayor de 10 metros.

Artículo 2.3.10. Régimen de promoción de las viviendas (E).

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

- Vivienda de promoción libre (VL).
- Viviendas acogidas a un régimen de protección pública (VP).

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

USO TERCIARIO.

Artículo 2.3.11. Uso terciario. Definición y pormenorización (D).

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros.



- Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

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

- Turísticos (TT): corresponde el uso turístico a los locales, edificios o instalaciones en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es la prestación, mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, restauración, mediación entre usuarios y ofertantes de dichos servicios, o cualesquiera otras actividades directamente relacionadas con el turismo, con o sin servicios complementarios.
- Socio-recreativo (TS): corresponde a los locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas. Quedan incluidos en este uso los cines y salas de conciertos.

Artículo 2.3.12. Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares (D).

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

- Local Comercial (TCL): comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Centro Comercial (TCC): corresponde al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

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

- El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.
- Los centros comerciales podrán establecerse en planta baja, formando un pasaje cuya anchura será superior a cuatro (4) metros, y con acceso para el público por ambos extremos. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados o longitudes inferiores a 12 metros, bastará con un solo acceso.
- La superficie de venta de los locales comerciales no será en ningún caso inferior a 6 m², siendo la anchura mínima de los recorridos accesibles al público de 1,20 metros. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
- La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.



- Todos los locales dispondrán como mínimo de un aseo dotado con un inodoro y un lavabo. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- Los locales de superficie de venta superior a 150 metros cuadrados dispondrán de aseos independientes para cada sexo.
- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.
- Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m², se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m² de instalación.
- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m², ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 2.3.13. Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares (D).

1. Atendiendo a la modalidad de prestación de servicios y a las características de los locales en que se desarrolla la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).
 - Empresas (TOE): corresponde a los centros en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado, tales como bancos, cámaras, u otros similares.
 - Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.
2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso de oficinas son las siguientes:
 - El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.
 - Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.
 - Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.
 - En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación.

Quedarán exentas de esta disposición aquellas edificaciones que reúnan las siguientes características:

 - Superficie de solar inferior a 150 m².
 - Longitud de fachada inferior a 8 metros.

Artículo 2.3.14. Uso turístico. Especificidad y condiciones particulares (D).

1. Según la modalidad y características de las actividades turísticas se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Hoteles (TTH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.
 - Pensiones y Hostales (TTP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.
 - Campamentos de turismo (TTC): son los establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, se destinan a facilitar la ocupación, mediante precio, de quienes pretenden hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como aquellos elementos fijos debidamente autorizados por la reglamentación sectorial de la materia de que el campamento pudiera estar dotado.
 - Turismo rural (TTR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.
 - Otros (TTO): comprende los establecimientos turísticos extrahoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.
2. Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:
 - Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.3.15. Uso socio-recreativo. Especificidad y condiciones particulares (D).

1. Según las características de la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares (TSB).
 - Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TSD).
2. Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.



- El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.
- No se admitirá este uso en planta sótano o semisótano.
- Para locales o edificios destinados a este uso de superficie superior a 250 m², deberán preverse plazas de aparcamiento a razón de una por cada 25 m² de instalación.

USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.3.16. Uso industrial. Definición y pormenorización (D).

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

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria (IT): Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales.
2. Industria de almacenaje (IA): Corresponde a los usos industriales cuya superficie edificable en una parcela se destina únicamente al almacenaje o a la exposición de productos.
3. Industria de producción y transformación (IP): Corresponde a aquellas instalaciones industriales dedicadas a los procesos de obtención y transformación de materias primas que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Industria inocua (IPI), relativo a los usos industriales no clasificados como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación sectorial.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPN), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.

**Artículo 2.3.17. Condiciones generales del uso industrial (D).**

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.
- 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.
- Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

Artículo 2.3.18. Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares (D)

- Los edificios o locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.
- No se autorizarán las instalaciones de este uso en plantas de sótano o semisótano.

Artículo 2.3.19. Industria de almacenaje. Condiciones particulares (D).

- Los locales de superficie inferior a 150 m² deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.
- Los de superficie superior a 150 m² no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos. En este caso se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 50 m² de instalación y un área exclusiva para carga y descarga de mercancías, de dimensiones suficientes, en el interior de la parcela o edificio.

Artículo 2.3.20. Industria de producción. Condiciones particulares (D).

- Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo.



- La previsión de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² de instalación.
- Deberán disponer en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

USO DE DOTACIÓN COMUNICACIONES.

Artículo 2.3.21. Comunicaciones y transporte. Usos específicos (D).

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

- Red viaria (DCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- Red Ferrocarriles (DCF): Espacio de la red destinada al transporte de mercancías y pasajeros.
- Garajes y Aparcamientos (DCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Áreas de servicio y gasolineras (DCA): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros.

Artículo 2.3.22. Red viaria. Clasificación y condiciones particulares (D).

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
 - 1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
 - 2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
 - 3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
 - 4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.
2. En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.



3. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.
5. En el diseño de las nuevas vías urbanas se observarán las siguientes condiciones:
 - El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.
 - Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.
 - Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:
 - Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.
 - Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 metros para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 metros por cada uno.
 - Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros.
 - En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.
 - Siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías distribuidoras y en viario local principal de la zona o sector.
 - Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.
 - El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en la legislación sobre Promoción de la Accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
 - En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.
 - La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

**Artículo 2.3.23. Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares (D).**

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

Se consideran las siguientes clases:

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

2. Los aparcamientos en superficie cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.
- Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:
 - 3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.
 - 4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.
 - 5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.
 - 4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.
- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

3. Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja, sótano o semisótano.
- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.



- Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el número anterior.
- La altura libre mínima será de 2,20 m.
- Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.
- Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.
- La anchura mínima del acceso será de 3 metros.
- La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.
- Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros, una anchura igual a la del acceso y una pendiente del 5% como máximo.
- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.
- Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Su anchura será de 800 mm, como mínimo;
 - b) Estará protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel estará protegido del riesgo de caídas y adecuadamente señalizado.
- En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5.000 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.
- Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.
- Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:
 - a) el sentido de la circulación y las salidas;
 - b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
 - c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;



- Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.
- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.
- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.
- En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.
- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanentemente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Artículo 2.3.24. Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares (D).

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

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

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

USO DE DOTACIÓN ZONAS VERDES.

Artículo 2.3.25. Zonas Verdes. Definición y pormenorización (E).

El uso global de Dotaciones / Zonas Verdes (V) es el que corresponde a los parques, jardines y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Según sus características se pormenorizan los siguientes usos:

1. Áreas de recreo y juego (DV-R): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.
2. Jardines y zonas verdes (DV-J): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su



entorno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 70% de la superficie total.

3. Zonas de acompañamiento al viario (DV-V): Son aquéllas áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
4. Parques urbanos (DV-P): Referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable, y con un tratamiento pormenorizado de su superficie en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 70% de la superficie total.

Artículo 2.3.26. Zonas verdes. Condiciones generales (E).

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

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

Artículo 2.3.27. Jardines y Zonas verdes. Especificidad y condiciones particulares (E).

1. Según su situación y entidad superficial se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Parques (DV-JP): Corresponde a las zonas verdes de relevante entidad, que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.
 - Jardines (DV-JJ): Corresponde a las zonas verdes de entidad media, destinadas al recreo y esparcimiento de las personas.
 - Áreas ajardinadas (DV-JA): Son aquéllas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicios.
 - Zonas de acompañamiento al viario (DV-JV): Corresponde a las áreas de defensa y protección de las vías públicas que presenten una anchura no inferior a doce metros y una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.
2. Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.
3. En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.



4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.
5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
6. Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.
7. En las áreas ajardinadas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.
8. A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas ajardinadas destinadas a la protección de las redes viarias o de infraestructuras que no tengan la consideración de zonas de acompañamiento al viario, ni tampoco los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.3.28. Áreas de recreo y juego. Condiciones particulares (E).

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

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

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

Artículo 2.3.29. Áreas peatonales. Condiciones particulares (E).

Las áreas peatonales se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 20% del total.

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



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

Artículo 2.3.30. Zonas de acompañamiento al viario. Condiciones particulares (E).

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

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

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

Artículo 2.3.31. Acceso a los edificios desde parques y jardines (E).

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

USO DE DOTACIÓN EQUIPAMIENTO.

Artículo 2.3.32. Uso de Dotación y Equipamiento. Definición y pormenorización (D).

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS): corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes, tales como los de seguridad ciudadana o servicios de incendios, y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios o servicios de limpieza urbana, recogida de basuras y similares.
2. Educativo (DE-ED): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.



3. Cultural-Deportivo (DE-CD): corresponde a instalaciones destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa y la enseñanza o a la práctica deportiva y de cultura física, con o sin zona para espectadores.
4. Administrativo-Institucional (DE-AI): corresponde a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones, sus organismos autónomos y los que sirvan para salvaguardar las personas y bienes.
5. Sanitario-Asistencial (DE-SA): corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole asistencial, sanitaria, residencia de ancianos, pisos tutelados, etc.

Artículo 2.3.33. Alcance de la calificación dotacional (E).

- En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.
- Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal, debiéndose tramitar la correspondiente modificación del Plan General que proceda.
- Además de a la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
 - Los usos de equipamiento docente, deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural y administrativo solo podrán sustituirse entre sí.
 - Los restantes usos pormenorizados considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales Equipamiento y Servicios así como en el de Espacios Libres.

Artículo 2.3.34. Infraestructuras Servicios urbanos. Especificidad y condiciones particulares (D).

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

- Cementerio (DE-ISC).
- Matadero (DE-ISM).
- Seguridad ciudadana (DE-ISS).
- Servicio de incendios (DE-ISI).
- Servicio de limpieza y recogida de basuras (DE-ISL).
- Otros servicios urbanos (DE-ISO).



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

Artículo 2.3.35. Redes de Instalaciones. Especificidad (D).

Según el tipo de servicios infraestructurales se distinguen las siguientes redes:

- Colectores de saneamiento de aguas (FRS): correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Emisarios y redes de abastecimiento de agua (FRA): que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Líneas eléctricas (FRE): relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión.
- Antenas y líneas de telecomunicaciones (FRT): relativo a las redes e instalaciones de distribución de telefonía y otras redes de telecomunicación como las radiofónicas, televisivas y similares.
- Líneas de Gas (FIG): que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.
- Otras (FIO).

Artículo 2.3.36. Red de saneamiento. Condiciones particulares (D).

- Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.
- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a los Códigos Técnicos de la Edificación.

Artículo 2.3.37. Red de abastecimiento. Condiciones particulares (D).

- Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.
- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

Artículo 2.3.38. Red de energía eléctrica. Condiciones particulares (D).

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.
- Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.

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

Artículo 2.3.39. Red de alumbrado público. Condiciones particulares (D).

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

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

Artículo 2.3.40. Red de telefonía y otras (D).

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

Artículo 2.3.41. Uso Educativo. Especificidad y condiciones particulares (E).

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

- Enseñanza Infantil (DE-EDI).
- Enseñanza Primaria (DE-EDP).
- Enseñanza Secundaria (DE-EDS).
- Otras enseñanzas (DE-EDO).

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

Artículo 2.3.42. Uso Cultural Deportivo. Especificidad y condiciones particulares (D).

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

- Edificios Culturales (DE-CDC): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. En edificios o locales de nueva planta se proyectará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. Esta dotación podrá modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad.
- Edificios Religiosos (DE-CDR): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa. Las dependencias de este uso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en la Normativa General para la edificación.



- Pistas descubiertas (DE-CDP): corresponde a instalaciones al aire libre, de condiciones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Estadios, pabellones y complejos (DE-CDE): corresponde a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público, y a instalaciones abiertas dotadas de graderíos.

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

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

Artículo 2.3.43. Uso de equipamiento Administrativo Institucional. Condiciones particulares (D).

- Administrativo Institucional (DE-AI): Comprende los locales e instalaciones donde se prestan servicios administrativos y de gestión de la Administración pública en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

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

Artículo 2.3.44. Uso Sanitario Asistencial. Especificidad y condiciones generales (D).

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

- Bienestar social y Asistencial (DE-SAB): Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se desarrolla la prestación de servicios de ayuda y asistencia comunitaria a las personas de carácter no específicamente sanitaria, tales como guarderías, centros para la tercera edad, albergues y similares.
- Sanitario (DE-SAS): Corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública. Comprende la prestación de asistencia médica, servicios quirúrgicos y de hospitalización de enfermos, tales como los hospitales o los centros de salud, excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas. Incluye los establecimientos balnearios que utilizan las aguas minero-medicinales y/o termales con fines terapéuticos.
- Religioso (DE-DBR): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.
- Cultural (DE-DBC): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición.



- Ocio y socio-recreativo (DE-DBO): Corresponde a los locales e instalaciones de titularidad pública en los que se desempeñan actividades de recreo y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
- 2. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.
- 3. Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.
- 4. Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería competente en la materia de la Junta de Extremadura.

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 3.1.1. Elementos de la ordenación estructural (E).

Las determinaciones de Ordenación Estructural del territorio municipal de Medina de las Torres son las siguientes:

- Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, que se pudiesen establecer por las Directrices Territoriales o el Plan Territorial.
- La clasificación del suelo, con determinación y delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación indicativa del perímetro geométrico de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- La redelimitación de las unidades de actuación por los Programas de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en el art. 124 de la LSOTEX para adecuar a condiciones más idóneas para el desarrollo de la actuación, pudiendo extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.
- Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable y en las que se establecen en suelo urbano.
- Tratamiento y protección de los bienes de dominio público no municipal.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.



- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- Delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento y delimitación de los terrenos incluidos en las distintas categorías o grados de protección.
- Señalamiento de los usos dominantes, incompatibles e intensidades globales en el suelo urbano y en el urbanizable, así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

CAPÍTULO 2 DIRECTRICES

Artículo 3.2.1. Ocupación del territorio (E).

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

1. Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población.
2. Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.
3. Potenciación de una oferta turística basada en los recursos eco-culturales del municipio: espacios protegidos y patrimonio cultural, a través de la protección de los mismos.

Artículo 3.2.2. Modelo de evolución urbana (E).

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



El crecimiento en suelo urbanizable se orienta hacia la ocupación de los terrenos comprendidos alrededor del núcleo urbano.

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

Artículo 3.2.3. Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras (E).

El Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio a través del reconocimiento y planificación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos. Así mismo identifica y señala los equipamientos públicos que integran la red básica dotacional y los que forman parte de red pormenorizada. La delimitación e identificación de estos elementos se contiene en los planos de ordenación.

CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3.3.1. Clases de suelo (E).

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

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (S-Uble).
- Suelo no urbanizable (SNU).

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

En Suelo Urbano:

- Consolidado
- No consolidado.

En Suelo No Urbanizable:

- Común.
- De Protección, en las subcategorías Estructural, Ambiental, Infraestructuras y Cultural.

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

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

**Artículo 3.3.2. Suelo Urbano (E).**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por reunir los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX, se delimitan en el plano de Ordenación de este Plan General Municipal, identificado con las siglas SU.

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, identificado con las siglas SU.nc, a los terrenos que el Plan incluye en Unidades de Actuación Urbanizadora u Obras Públicas Ordinarias, atribuyéndose al resto la condición de suelo urbano consolidado (SU.c).

Artículo 3.3.3. Suelo Urbanizable (E).

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

Su delimitación se refleja en el plano de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas SUBle.

Artículo 3.3.4. Suelo No Urbanizable (E).

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

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

1. Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).

Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

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



2. Suelo No Urbanizable de Protección (SNU-P).

Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNU-PA), con la inclusión de protección ambiental hidráulica.
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC).
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNU-PE): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

CAPÍTULO 4

SUELO URBANO. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 3.4.1. Zonificación. Zonas de ordenación urbanística (E).

Atendiendo a las condiciones particulares de las características actuales del suelo clasificado como suelo urbano, referentes a su morfología urbana y grado de consolidación, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen tres áreas normativas o zonas de ordenación urbanística (ZOU), correspondientes al Suelo Urbano (1) y Suelo Urbanizable (2) en función de sus usos Globales Residencial e Industrial.

Suelo Urbano (SU): Comprende el suelo urbano, y es en la que se localizan los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo. El Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como a la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

Suelo Urbanizable (SUBLE): Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. Se corresponden a los suelos urbanizables propuestos y los existentes en las Normas Subsidiarias, hasta que completen su desarrollo.

**Artículo 3.4.2. Desarrollo del suelo urbano (E).**

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

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 124.2 de la LSOTEX.

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

Artículo 3.4.3. Condiciones de aprovechamiento. Intensidad edificatoria, superficie edificable máxima. (E)

- En tipología de Edificación Densa y Manzana Cerrada, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

Intensidad 3. 2 plantas	1,50 m ² /m ²
Intensidad 5. 3 plantas	2,00 m ² /m ²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En tipología de Edificación Aislada la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 80% de su superficie, siendo la superficie máxima edificable la resultante de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable las condiciones de ocupación y altura asignadas por el presente Plan.

Intensidad 1. 1 planta	0,80 m ² /m ²
Intensidad 4. 2 plantas	1,60 m ² /m ²
Intensidad 6. 3 plantas	2,40 m ² /m ²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En las tipologías de Edificación Unifamiliar, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado. La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

Intensidad 2. 1 planta	1,00 m ² /m ²
Intensidad 3. 2 plantas	1,50 m ² /m ²
Intensidad 5. 3 plantas	2,00 m ² /m ²



La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En la tipología de Edificación Industrial la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados, siendo la superficie máxima edificable, la que según el número de plantas se indica en el cuadro siguiente:

Intensidad 1. 1 planta	0,80 m ² /m ²
Intensidad 3. 2 plantas.....	1,50 m ² /m ²

- En la tipología de Edificación Singular la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad.

Intensidad 3.	1,50 m ² /m ²
--------------------	-------------------------------------

CAPÍTULO 5

SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.5.1. Delimitación de Sectores (E).

El Plan General establece dos sectores de suelo urbanizable, que se identifican mediante las siglas SUBle-nº. Su localización y delimitación se contiene en los planos de ordenación.

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

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

Artículo 3.5.2. Desarrollo del suelo urbanizable (E).

El Plan General únicamente establece la ordenación detallada de uno de los sectores delimitados. En consecuencia, la ordenación detallada de cada uno de los restantes sectores se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

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

Artículo 3.5.3. Ejecución del suelo urbanizable (E).

La ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento en cada sector se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan General señala en cada uno de ellos,



con carácter indicativo, el ámbito de la correspondiente unidad. La localización y delimitación de estas unidades se contiene en los planos de Ordenación, identificadas con las siglas SUbLe-nº.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, pudiendo sus ámbitos ser divididos o redelimitados, en su caso, por los Planes Parciales, e identificados con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, conforme a los requisitos y procedimientos señalados en el artículo 124.2 de la LSOTEX, o por la legislación urbanística vigente.

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

El Sector de SUbLe-2, cuenta con Plan Parcial aprobado, por lo que su desarrollo, gestión y ejecución se completará conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO 6

SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 3.6.1. División normativa (E).

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

1. Suelo No Urbanizable Común (SNU-C): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.
2. Suelo No Urbanizable de Protección (SNU-P): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:
 - Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNU-PA), con la variedad de protección ambiental hidráulica.
 - Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC).
 - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNU-PE): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

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



CAPÍTULO 7

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

CONDICIONES GENERALES.

EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.7.1. Exigencias básicas de seguridad estructural (E).

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

Artículo 3.7.2. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (E).

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

Artículo 3.7.3. Exigencias básicas de seguridad de utilización (E).

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

Artículo 3.7.4. Exigencias básicas de salubridad (E).

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

Artículo 3.7.5. Exigencias básicas de protección frente al ruido (E).

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

Artículo 3.7.6. Exigencias básicas de ahorro de energía (E).

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



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

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

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 3.7.7. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (E).

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

Con la excepción de las viviendas unifamiliares, que se regirán por su normativa específica, los estares de las viviendas tendrán vistas y recibirán iluminación de espacio abierto exterior público o privado, siempre que en este último caso concurren las siguientes circunstancias:

- Que tenga acceso directo desde vía de uso público.
- Que permita la inscripción de un círculo de quince metros de diámetro.
- Que las luces rectas de los huecos de iluminación y ventilación a los paramentos enfrentados sean superiores a siete metros.

Artículo 3.7.8. Condiciones de accesibilidad (E).

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

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 3.7.9. Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales (E).

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

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

**Artículo 3.7.10. Protección de la vegetación (E).**

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.7.11. Conservación del agua (E).

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

Artículo 3.7.12. Contaminación lumínica (E).

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

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.13. Protección del patrimonio (E).

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



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

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

Los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no permitiéndose ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.1. Exigencias básicas de calidad (E).

Todas las edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad determinadas en este Título y la legislación de aplicación.

Artículo 3.8.2. Condiciones de habitabilidad y accesibilidad (E).

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad determinadas en este Título y la legislación de aplicación.

Artículo 3.8.3. Condiciones medioambientales (E).

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones medioambientales determinadas en este Título y la legislación de aplicación.

Artículo 3.8.4. Condiciones de protección (E).

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de protección determinadas en este Título y la legislación de aplicación.

CAPÍTULO 9

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CONDICIONES GENERALES.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 3.9.1. Usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable (E).

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



- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, realizados de conformidad con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 13.2.a) de la LSOTEX.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en este Título.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados de fincas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en este Título.
- 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.
- Los actos sujetos a autorización sectorial o calificación urbanística previa que se definen en este Título.

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

Artículo 3.9.2. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo. Requisitos de los proyectos técnicos (E).

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas en este Título.

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

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

1. Obras de edificación.

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

2. Otras obras.

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



3. Actividades e instalaciones.

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

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las actividades o instalaciones proyectadas, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que le sea aplicable.
- b) Planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada, redactados como mínimo a escala 1/10.000; y los planos o soportes gráficos necesarios para la definición de las actuaciones proyectadas.
- c) Valoración de las actuaciones proyectadas.

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

Artículo 3.9.3. Condiciones de segregación de terrenos (E).

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

- Cuando den lugar a dos, la superficie de las fincas resultantes no podrá ser inferior a 6 hectáreas, siendo esta la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria (Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura).
- Cuando den lugar a más de dos, se aplicará la regla establecida en el artículo 18.4 de la LSOTEX.

Artículo 3.9.4. Clases de usos (E).

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

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específico para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 3.9.5. Núcleo de población (E).

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

En el suelo no integrado en un núcleo de población, las construcciones y edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
2. Tener el carácter de aisladas.
3. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
4. No dar lugar a la formación de núcleo de población.

USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN.

Artículo 3.9.6. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos (E).

1. Talas y labores de conservación: Se consideran como tales las actuaciones previstas en los planes sectoriales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.
2. Tala de transformación: Se define así el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro. Requiere autorización sectorial del órgano competente en la materia.
3. Cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero: Son todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otras, dentro de esta categoría, las cercas de malla.
4. Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³).

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



6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las case-tas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, gran-jas, etc., no destinadas a la producción comercial.
7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasifi-cación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Invernaderos: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
9. Establos, granjas avícolas y similares: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con carácter intensivo.
10. Piscifactorías: Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces en estanques, vive-ros, etc.
11. Infraestructuras de servicio a la explotación: Se consideran como tales aquellas infraes-structuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.
12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación: Son aquellos usos y/o adecua-ciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación que en la misma se desarrolle.

Artículo 3.9.7. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros (E).

1. Extracción de arenas o áridos: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
2. Extracciones mineras a cielo abierto: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguien-tes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.
3. Extracciones mineras subterráneas: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
4. Instalaciones anejas a la explotación: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctri-cas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.



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

Artículo 3.9.8. Construcciones y edificaciones industriales (E).

1. Almacenes de productos no primarios: Comprenden los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos en los que se desarrollan actividades industriales clasificadas como nocivas o insalubres por la normativa sectorial de aplicación, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.
3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. Infraestructura de servicios: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. Vertidos de residuos: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.9.9. Actividades de carácter turístico-recreativo (E).

1. Adecuaciones naturalistas: Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
2. Adecuaciones recreativas: Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
3. Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
4. Instalaciones deportivas en el medio rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
5. Parque de atracciones: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.
6. Albergues de carácter social: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del

desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamentos de turismo.
8. Instalaciones no permanentes de restauración: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
9. Instalaciones permanentes de restauración: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.
10. Instalaciones hoteleras: Los establecimientos regulados como tales por su normativa sectorial.
11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.

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

Artículo 3.9.10. Equipamientos colectivos (E).

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

Artículo 3.9.11. Actividades de carácter infraestructural (E).

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.
2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: De carácter permanente y prevista en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV



y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones: Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.
5. Instalación o construcción de infraestructura energética: Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión, los generadores eólicos y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja tensión y sus instalaciones anejas.
6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua: Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.
7. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.
8. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas: Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agroganaderos activos, tóxicos o vaporizables.

Artículo 3.9.12. Construcciones residenciales aisladas (E).

1. Vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales: Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural: Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.
4. Vivienda familiar autónoma: Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

**Artículo 3.9.13. Otras instalaciones (E).**

1. Soportes de publicidad exterior: Se entienden como tales aquellas instalaciones que permitan la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos: Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Artículo 3.9.14. Edificaciones permitidas (E).

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) La explotación de los recursos biológicos.
 - b) La explotación de los recursos mineros.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:
 - a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
 - c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 3.9.15. Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos (E).

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:



1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
 - d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.
2. Invernaderos o protección de los cultivos:
 - a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
 - b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
 - c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
3. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:
 - a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
 - b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca.

En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.
 - c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 3.9.16. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (E).

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 3.9.21 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de molesta le correspondiesen las de la categoría b).
2. 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.
3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o zonas de equipamientos en suelo no urbanizable.



Artículo 3.9.17. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (E).

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Artículo 3.9.18. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (E).

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada veinte (20) metros cuadrados de parcela, y con una altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.
6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

Artículo 3.9.19. Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas (E).

1. La superficie mínima de la parcela deberá ser la dispuesta por la ordenación territorial, 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.
2. Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca.
3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.



6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.
7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.9.20. Condiciones de la edificación residencial aislada (E).

1. Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, y en cualquier caso superior a 1,5 has según el artículo 26 de la LSOTEX.
2. La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².
3. Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.
4. La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
5. No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.
6. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VII de este Título para las viviendas con destino urbano.
7. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3.9.21. Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso industrial (E).

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - a) Las que, estando clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.



4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 3.9.22. Condiciones estéticas (D).

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra y pintados de blanco.
3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.
5. Salvo en edificios agroganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agroganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

CONDICIONES PARTICULARES.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 3.9.23. Definición y delimitación (E).

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.



La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación de este Plan General SNU-C.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización; así como aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

Artículo 3.9.24. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común (E).

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX, dichas actividades podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño.

Usos:

El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero, en las siguientes variedades:

- Agricultura de secano y pastizal.
- Regadío a cielo abierto.
- Nuevos regadíos.
- Agricultura ecológica.
- Ganadería extensiva.
- Ganadería industrial.
- Actividad silvícola de conservación.
- Explotación silvícola productiva.
- Repoblación forestal.

Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:

- La explotación de los recursos mineros.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de áreas de acampada, agroturismo, hoteles rurales y restaurantes.
- Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
- Los equipamientos colectivos.
- Las infraestructuras.



— La vivienda vinculada a las actividades agrícola-ganadera, o usos compatibles.

Serán usos prohibidos los siguientes:

- Industria termosolar.
- Parques eólicos.
- Vivienda familiar.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos industriales, de equipamientos, terciarios, socio recreativos y turísticos cumplirán las condiciones que para cada uno se detallan en los correspondientes artículos de este Capítulo. Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones:

Con carácter general, la calificación asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.9.25. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (E).

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación de este Plan General SNU-PE.

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de cereal, olivar y viñedo, así como pequeños enclaves de terrenos forestales, de acuerdo con las determinaciones gráficas del Plan.

Condiciones particulares.

Usos: El uso característico de estas áreas será el agrícola-ganadero tradicional en las variedades que a continuación se indican:

- Agricultura de secano y pastizal.
- Agricultura ecológica.



- Regadío a cielo abierto.
- Regadío bajo protección.
- Ganadería extensiva.
- Ganadería industrial.
- Actividad silvícola de conservación.
- Explotación silvícola productiva.
- Repoblación forestal con especies autóctonas; sin detrimento de la cubierta forestal arbolada natural y adecuación paisajística.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.

Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La explotación de los recursos mineros.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
- Las áreas de acampada, con justificación del menor impacto y evitando áreas de alta densidad de arbolado.
- Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
- La industria en general, en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas; condicionando su admisibilidad a la acreditación de la inadecuación del suelo industrial clasificado por el Plan General y al agotamiento de la capacidad de crecimiento posible en las zonas de suelo no urbanizable común.
- Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas, sin construcción.
- Otros equipamientos colectivos.
- Las infraestructuras.
- La vivienda familiar aislada vinculada a los usos agrícola y ganadero.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.



Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las edificaciones vinculadas a las actividades extractivas habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las edificaciones vinculadas a los usos turístico recreativos y a los equipamientos colectivos habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en este Título.
- Las edificaciones vinculadas a los usos industriales habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en este Título.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

Artículo 3.9.26. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (E).

Delimitación y definición (Hidráulica).

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación de este Plan General SNU-PA.

Corresponden en su totalidad a las riberas de los ríos y arroyos, en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Condiciones particulares.

Usos: El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.



Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- El uso ganadero tradicional en su variedad de ganadería extensiva, con limitación del acceso del ganado a la lámina de agua del embalse y condicionado a la inexistencia de perjuicio para la vegetación arbustiva y arbórea.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Los equipamientos sin construcción, tales como embarcaderos o pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.

Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso ganadero, no permitiéndose tampoco la rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en los márgenes, tales como ensanches o mejoras de trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc.

Artículo 3.9.27. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (E).

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación de este Plan General SNU-PC.

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales.



Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

Condiciones particulares.

En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, no se permitirán ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural.

Artículo 3.9.28. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dotaciones públicas (E).

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación de este Plan General SNU-PI.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, vías pecuarias, caminos, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas y a otros equipamientos públicos.

Condiciones particulares:

1. Protección de Infraestructuras.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

No estarán sujetas a licencia de obras aquellas obras a realizar sobre las carreteras estatales y sus elementos funcionales, al ser considerados bienes de dominio público, de acuerdo con la Ley 25/1988, de carretera, su reglamento y la Ley 7/1985, de bases régimen local.

Las construcciones e instalaciones, a realizar en los terrenos incluidos en las zonas de protección de carreteras y aquellas que accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes y cuya construcción suponga un cambio sustancial en las condiciones de uso, precisarán, previo a la licencia municipal, informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. La modificación en las condiciones de uso (Categoría o número de vehículos) podrá conllevar la suspensión o cierre del acceso.

En Suelo No urbanizable la publicidad a instalar que sea visible desde las carreteras N-630 y A-66 estará prohibida y se regirá por lo establecido en Reglamento General de Carreteras. Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo, que no sea la establecida en el acuerdo SISTH.

2. Protección de Equipamientos.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.



Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Los equipamientos vinculados a la explotación, sin construcción.
- Las infraestructuras, siempre que se justifique su implantación por necesidades.

Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos.

Otras condiciones:

- a) La actuación deberá contar con instalaciones de depuración autónomas, salvo conexión a la red municipal de saneamiento.
- b) Deberá asegurarse la integración paisajística de la actuación.

CAPÍTULO 10

GESTIÓN

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.10.1. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión (E).

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.



- Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.
- Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115 m² y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar en 155 m² y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.
- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.10.2. Aprovechamiento urbanístico (E).

El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la programación de los sectores.

Artículo 3.10.3. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio (E).

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial.

USO	COEFICIENTE CORRECTOR
Vivienda unifamiliar libre	1,10
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda protegida	0,70
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50



b) Áreas con uso global Industrial.

USO	COEFICIENTE CORRECTOR
Industrial aislada	0,80
Industrial en hilera	0,90
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

Artículo 3.10.4. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones (E).

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan General Municipal en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (SUnc-UA-nº): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan tres Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural en de cada una de ellas en las fichas que se contienen en este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas de estas Normas.
- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Obras Públicas Ordinarias (SUnc-OPO-nº): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación detallada de cada una de ellas en las fichas que se contienen en estas Normas.

Artículo 3.10.5. Áreas de reparto en suelo urbano (E).

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

Las parcelas o porciones de parcela de suelo urbano con destino dotacional público incluidos en actuaciones de carácter expropiatorio y que, por tanto, no tienen atribuido aprovechamiento lucrativo alguno, tendrán como aprovechamiento subjetivo, a los efectos de su valoración, el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

**Artículo 3.10.6. Gestión del suelo urbanizable (E).**

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUBle, seguidas del número de orden del sector (SUBle-nº).

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas SUBle, seguidas del número de orden de la unidad (SUBle-nº).

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación.

Artículo 3.10.7. Áreas de reparto en suelo urbanizable (E).

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana.

El Plan General Municipal de Medina de las Torres no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Artículo 3.10.8 Actuaciones aisladas (E).

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es precisa la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se contienen en las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES PARTICULARES.

SUELO URBANO

Artículo 3.10.9. Unidad de actuación urbanizadora SUnc/UA-01 (E).

Identificación	SUnc/UA -01
Localización.....	C/ Mérida C/ Intermedia
Uso global.....	Residencial
Ejecución	Programa de Ejecución (Conteniendo un Estudio de Detalle, donde se determinen las dotaciones, las viviendas destinadas a protección oficial y las cesiones lucrativas al Ayuntamiento, la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.)
Superficie (m ²)	18.202 m ²
Aprovechamiento medio (m ² /m ²).....	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento medio 90%	0,45 m ² /m ²
Cesión lucrativa 10%.....	0,05 m ² /m ²



Dotaciones mínimas, excluido el viario, de 35 m ² por cada 100 m ² de superficie edificable residencial, Dotaciones mínimas propuestas (m ² suelo).....	4.669 m ²
Zonas verdes mínimas de 15 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable o el 10% de la superficie neta de la actuación.	
% de Viviendas sujetas a protección pública sobre la edificabilidad residencial.....	40%
Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.	

Artículo 3.10.10. Unidad de actuación urbanizadora SUnc/UA-02 (E).

Identificación.....	SUnc/UA -02
Localización.....	Prolongación C/ Mártires
Uso global.....	Residencial
Ejecución	Programa de Ejecución
(Ordenación propuesta o Estudio de Detalle, donde se determinen las dotaciones, las viviendas destinadas a protección oficial y las cesiones lucrativas al Ayuntamiento, la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización).	
Superficie Bruta (m ²)	40.852 m ²
Superficie Obtenida (m ²)	6.993 m ²
Aprovechamiento medio (m ² /m ²)	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,45 m ² /m ²
Cesión lucrativa 10%.....	0,05 m ² /m ²
Espacios libres mínimos	10% o 15 m ² / 100 m ²
Dotaciones mínimas, excluido el viario, de 35 m ² por cada 100 m ² de superficie edificable residencial, Equipamientos públicos mínimos de 20 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, Equipamientos públicos propuestos (m ² suelo)	3.986 m ²
Zonas verdes mínimas de 15 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable o el 10% de la superficie neta de la actuación.	
Zonas verdes propuestas	4.202 m ²
% de Viviendas sujetas a protección pública sobre la edificabilidad residencial	40%
Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.	

Artículo 3.10.11. Unidad de actuación urbanizadora SUnc/UA-03 (E).

Identificación.....	SUnc/UA -03
Localización.....	Camino del Cañito



Uso global	Residencial
Superficie Bruta (m ²)	13.439 m ²
Superficie Obtenida (m ²)	2.115 m ²
Aprovechamiento medio (m ² /m ²)	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,45 m ² /m ²
Cesión lucrativa 10%	0,05 m ² /m ²
Dotaciones mínimas, excluido el viario, de 35 m ² por cada 100 m ² de superficie edificable residencial, Equipamientos públicos mínimos de 20 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, Equipamientos públicos propuestos (m ² suelo)	930 m ²
Zonas verdes mínimas de 15 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable o el 10% de la superficie neta de la actuación.	
Zonas verdes propuestas	1.908 m ²
% de Viviendas sujetas a protección pública sobre la edificabilidad residencial.....	40%
Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.	

Artículo 3.10.12. Obras Públicas Ordinarias SUnc/OPO-01 (E).

Identificación	SUnc/OPO-01
Localización	Camino del Cañito
Uso global	Residencial
Superficie Bruta (m ²)	1.654 m ²
Superficie Obtenida (m ²)	184 m ²
Aprovechamiento medio (m ²)	2.205 m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ²)	1.985 m ²
Cesión lucrativa 10%	220 m ²
Dotaciones mínimas Viario (m ² suelo)	184 m ²
Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.	

Artículo 3.10.13. Obras Públicas Ordinarias SUnc/OPO-02 (E).

Identificación.....	SUnc/OPO-02
Localización	Prolongación C/ Mártires
Uso global	Residencial
Superficie Bruta (m ²)	3.262 m ²



Superficie Obtenida (m ²)	622 m ²
Aprovechamiento medio (m ²)	3.960 m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ²)	3.564 m ²
Cesión lucrativa 10%	396 m ²
Dotaciones mínimas	
Viario (m ² suelo)	622 m ²

Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.

Artículo 3.10.14. Obras Públicas Ordinarias SUnc/OPO-03 (E).

Identificación	SUnc/OPO-03
Localización	Camino de las ermitas
Uso global	Residencial
Superficie Bruta (m ²)	2.463 m ²
Superficie Obtenida (m ²)	723 m ²
Aprovechamiento medio (m ²)	2.610 m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ²)	2.349 m ²
Cesión lucrativa 10%	261 m ²
Dotaciones mínimas	
Viario (m ² suelo)	723 m ²

Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.

SUELO URBANIZABLE.

Artículo 3.10.15. Sector SUbE-01 (E).

Identificación	SUbE-01
Localización	Polígono Industrial
Uso global	Industrial
Superficie (m ²)	57.410,94 m ²
Aprovechamiento medio (m ² /m ²)	1,00 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,90 m ² /m ²
Cesión lucrativa 10%	0,10 m ² /m ²

Dotaciones mínimas, excluido el viario, de 0,15 m²/m²t, debiéndose destinar al menos 2/3 de dicha superficie a zonas verdes.

Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público, pudiéndose disminuir motivadamente por la Administración actuante.

**Artículo 3.10.16. Sector SUBe-02 (E).**

Identificación	SUBe-02
Localización	Sector Noroeste
Uso global	Residencial
Ejecución	Programa de Ejecución
(Conteniendo un Plan Parcial, donde se determinen las dotaciones, las viviendas destinadas a protección oficial y las cesiones lucrativas al Ayuntamiento, la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización).	
Superficie (m ²)	151.842 m ²
Aprovechamiento medio (m ² /m ²)	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,45 m ² /m ²
Cesión lucrativa 10%	0,05 m ² /m ²
Dotaciones mínimas, excluido el viario, de 35 m ² por cada 100 m ² de superficie edificable residencial, Equipamientos públicos mínimos de 20 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable	
Zonas verdes mínimas de 15 m ² por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable o el 10% de la superficie neta de la actuación.	
% de Viviendas sujetas a protección pública sobre la edificabilidad residencial	40%
Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable, debiendo ser el 50% de carácter público.	

CAPÍTULO 11
SISTEMAS GENERALES

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.11.1. Clasificación (E).

Según el tipo de dotación que constituya su objeto, el Plan General señala los siguientes sistemas generales:

- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Sistema General Viario.

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 3.11.2. Regulación de los Sistemas Generales (E).

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y



detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.11.3. Sistema General de Espacios Libres (SG-V) (E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población.

Artículo 3.11.4. Sistema General de Equipamientos (SG-E) (E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole.

Artículo 3.11.5. Sistema General de Infraestructuras (SG-I) (E).

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas.

Artículo 3.11.6. Sistema General Viario (SG-V) (E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas.

CAPÍTULO 12
INFRAESTRUCTURAS

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.12.1. Definición y clasificación (E).

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados:

1. Comunicaciones y transporte: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.



3. Centros de instalaciones:

4. Explotación de recursos naturales: Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.

5. Singulares: Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 3.12.2. Condiciones generales (E).

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Elementos de la ordenación detallada (D).

Las determinaciones de ordenación detallada del territorio municipal de Medina de las Torres son todas las contenidas en el presente Plan General que no formando parte de la ordenación estructural establecida, y de conformidad con ella, la complementan y pormenorizan.

En particular integran la ordenación detallada de Medina de las Torres las siguientes determinaciones:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado.
- La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas parcelas que integran el suelo urbano.
- Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas. Dichas delimitaciones se realizarán conforme al perímetro indicativo señalado en los planos del Plan General.
- El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas. La redelimitación o división de las unidades que impliquen reclasificación y/o recalificación del suelo tendrán la consideración de modificación de la ordenación estructural.



CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.1.2. Disposiciones generales (D).

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 4.1.3. Terminología (D).

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, siendo de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 4.1.4. Clasificación de obras de edificación (D).

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras:

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:
 - a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.
 - b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.



- c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.
- Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:
 - Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.
 - Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.
 - Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:
 - a) Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.
 - b) Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.5. Situaciones de fuera de ordenación (D).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1.b) de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos por la Ley se distinguen las siguientes situaciones:

1. Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
2. Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.

**Artículo 4.1.6. Obras en edificios fuera de ordenación (D).**

1. En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.
2. En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO

CONDICIONES GENERALES.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 4.2.1. Parcela mínima (D).

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiendo por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología se definen en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUP.	FACH.	FONDO	CÍR.
Edificación Densa	100 m ²	5 m	10 m	5 m
Manzana Cerrada	100 m ²	5 m	10 m	5 m
Edificación Aislada	200 m ²	10 m	15 m	10 m
Unifamiliar	100 m ²	5 m	10 m	5 m
Nave Industrial	200 m ²	10 m	15 m	10 m
Edificación Singular	*	*	*	*

* Condiciones libres.

Artículo 4.2.2. Indivisibilidad de las parcelas (D).

Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.



- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.2.3. Tipologías edificatorias (D).

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

— Edificación Densa (ED):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas no estando limitado su fondo edificatorio.

— Manzana Cerrada (MC):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas estando limitado su fondo edificatorio en 25 metros en las plantas superiores, permitiéndose su ocupación en planta sótano y planta baja con usos compatibles.

— Edificación Aislada (EA):

Tipología formada por cuerpos de edificación, cuyas líneas de edificación pueden presentar retranqueos en todos o alguno de sus frentes, afectando a toda o parte de la altura de sus fachadas. Las edificaciones deben separarse de todos los linderos una distancia no inferior a un tercio de su mayor altura; y, en caso de disponerse varios edificios en la misma parcela, la distancia entre ellos no será inferior a dos tercios de la altura de la más alta.

— Edificación unifamiliar (UN):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar pudiendo adosarse a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se



garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Nave Industrial (NI):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola pudiendo adosarse a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de dotación, equipamiento o terciario.

Artículo 4.2.4. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento (D).

- En tipología de Edificación Densa y Manzana Cerrada, la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

En aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de dichas alineaciones, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En tipología de Edificación Aislada la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 80% de su superficie.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable las condiciones de ocupación y altura asignadas por el presente Plan.

- En las tipologías de Edificación Unifamiliar, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.



- En la tipología de Edificación Industrial la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados.
- En la tipología de Edificación Singular, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

Artículo 4.2.5. Retranqueos (D).

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en que estas Normas fijan retranqueos ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Se exceptúa la tipología de Edificación Singular, en la que las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 4.2.6. Alturas (D).

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

- La altura máxima de la edificación en tipologías ED, MC, EA y UN, según el número de plantas será la siguiente:
 - 1 planta: 4,00 m.
 - 2 plantas: 7,00 m.
 - 3 plantas: 10,00 m.
- Para las tipologías de Nave Industrial (NI) la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:
 - 1 planta 6,00 m.
 - 2 plantas 9,00 m.
- En el caso de Edificación Singular (ES) la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

Artículo 4.2.7. Medición de las alturas (D).

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 10 metros. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 6 metros, determinándose la altura de cada banda en su punto medio.

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 metro se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las mismas con una profundidad máxima de cinco metros, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de tres metros, debiéndose tratar como fachadas los paramentos que resultaren visibles desde la vía pública.

Artículo 4.2.8. Construcciones sobre la altura permitida (D).

1. Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones o complementarios (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Como excepción, podrá admitirse la incorporación a las viviendas situadas en la última planta autorizada del espacio bajo cubierta generado sobre las mismas, posibilitándose la proyección de dichas viviendas con tipología de dúplex.

2. La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45% desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

3. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.
4. Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.
5. La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 50% de la superficie de cubierta.
6. Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 4.2.9. Alturas de planta baja (D).

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de Nave Industrial, Edificación Aislada y Edificación Singular.

Artículo 4.2.10. Altura de plantas (D).

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

**Artículo 4.2.11. Sótanos y semisótanos (D).**

La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

En sótanos y semisótanos sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.

Artículo 4.2.12. Voladizos (D).

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa, y que son los siguientes:

- Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 50% de la superficie de fachada del voladizo.
- Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.
- Rejas voladas.
- Cornisas.
- Bordes de cubiertas.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,60 metros.

Las rejas u otros elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros de la línea de fachada.

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,60 metros.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.
- Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.
- Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.
- No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 4.2.13. Entreplantas (D).

No se autorizará la construcción de entreplantas.

**Artículo 4.2.14. Alineación de paramentos de fachada (D).**

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

Artículo 4.2.15. Patios (D).

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel del piso más bajo cuyas habitaciones ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Sus condiciones dimensionales serán las establecidas por la legislación vigente.

El número de plantas máximo autorizado en los patios será el mismo que el correspondiente a la edificación en que se sitúan.

No se permitirá cubrir los patios de parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**Artículo 4.2.16. Fachadas (D).**

- Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.
- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.
- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.
- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.
- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 50 centímetros.
- Las carpinterías serán de madera, perfiles de acero o aluminio y PVC.
- El capialzado de las persianas no se manifestará en fachada.
- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.
- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.



- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 4.2.17. Cubiertas (D).

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización,... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.
- Las antenas de TV y FM se colocarán de modo que no sean visibles desde la vía pública. Particularmente, las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menos visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando la misma pudiese producir un impacto visual desfavorable respecto de su entorno.

Artículo 4.2.18. Medianeras (D).

- Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.
- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

Artículo 4.2.19. Cerramientos (D).

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.
- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o "en bruto", habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.
- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengan retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

**Artículo 4.2.20. Redes de instalaciones (D).**

- En las áreas de nueva urbanización no se autorizarán los tendidos aéreos de las redes de baja tensión y telefonía, así como el grapeado de las líneas sobre fachada.

Artículo 4.2.21. Escaparates, recercados, toldos y marquesinas (D).

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 centímetros.
- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.
- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

Artículo 4.2.22. Anuncios, carteles y vallas (D).

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.
- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.
- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.
- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:
 - Su espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.
 - Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.
 - Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.
- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.
- Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por Real Decre-



to 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23/09/94), así como en el punto Once del Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.

CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.2.23. Zonificación. Áreas Normativas (D).

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación, se ordena con una única zona de ordenación urbanística.

ÁREA NORMATIVA 1: SUELO URBANO.

Artículo 4.2.24. Definición y delimitación. Obras admisibles (D).

Comprende la zona del suelo urbano, y coincide con el núcleo de la población. El Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, y cuyo nivel de protección se define, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en las presentes Normas.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en las presentes Normas.

Artículo 4.2.25. Condiciones estéticas y de composición (D).

1. Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
2. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 50% del total de la fachada.
3. En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.1. Determinaciones generales (E).

Las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en las presentes Normas.



CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.3.2. Determinaciones particulares del Sector SUble-01 (E).

Identificación	SUble-01
Localización	Polígono Industrial
Uso global	Industrial
Superficie (m ²)	57.410,94 m ²
A medio (m ² /m ²)	1,00 m ² /m ²
A subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,90 m ² /m ²
Cesión 10% (m ² /m ²)	0,10 m ² /m ²
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.
Ordenación	La propuesta por el Plan Parcial.
Gestión y Ejecución	
Sistema de Ejecución	Gestión indirecta
Sistema de Gestión	Reparcelación
Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	
Dotaciones públicas	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable
Mínimo Espacios libres	10 m ² por cada 100 m ² de techo edificable
Aparcamientos	1 plaza/100 m ² y al menos el 50% de carácter público, pudiéndose disminuir motivadamente por la Administración actuante.
Uso característico	Industrial
Usos compatibles	Terciario, Equipamientos, Infraestructuras y Espacios Libres
Usos prohibidos	Residencial
Bases orientativas	

— Las condiciones de ordenación vienen establecidas en el correspondiente Plan Parcial, en tramitación, siendo su ordenación la reflejada en el Plano de Ordenación.

**Artículo 4.3.3. Determinaciones particulares del Sector Sable-02 (E).**

Identificación	Sable-02
Localización	Sector Noroeste
Uso global	Residencial
Superficie (m ²)	151.842 m ²
A medio (m ² /m ²)	0,50 m ² /m ²
A subjetivo 90% (m ² /m ²)	0,45 m ² /m ²
Cesión 10% (m ² /m ²)	0,05 m ² /m ²
% V.P.P.	40%
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.
Ordenación	La propuesta por el Plan Parcial.
Densidad	30 viviendas/hectárea
Gestión y Ejecución	
Sistema de Ejecución	Gestión indirecta
Sistema de Gestión	Reparcelación
Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	
Dotaciones públicas	35 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos
Mínimo Espacios libres	10% de la superficie del sector o 15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos
Aparcamientos	1 plaza/100 m ² y al menos el 50% de carácter público
Uso característico	Residencial
Usos compatibles	Terciario, Equipamientos, Infraestructuras y Espacios Libres
Usos prohibidos	Industrial
Bases orientativas	

— Los espacios libres se situarán de forma generalizada en el centro del sector. Deberá preverse los viales e infraestructuras de conexión con el suelo urbano.

**CAPÍTULO 4****GESTIÓN**

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.4.1. Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-nº) (E).

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano y urbanizable mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación detallada que se contienen en este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano. En el suelo urbanizable, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá fijar las condiciones de las Unidades de Actuación que prevea.

Artículo 4.4.2. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (OPO-nº) (E).

Cuando las actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, su ejecución se podrá llevar a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Artículo 4.4.3. Actuaciones aisladas (E).

La ejecución de las actuaciones aisladas previstas por el Plan General se llevará cabo con sujeción a las condiciones particulares que para cada uso pormenorizado (zonas verdes, equipamientos o infraestructuras), que se contienen en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 5**INFRAESTRUCTURAS**

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.5.1. Determinaciones generales (D).

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en estas Normas Urbanísticas.

