

ACUERDO de 30 de julio de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres. (2020AC0053)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de julio de 2020, 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 artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

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

Puesto que La Aceituna no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta 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 (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

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

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

En relación con el anterior acuerdo de 29/11/2019 de la Comisión, se ha aportado el informe favorable del Servicio de Infraestructuras Viarias de la Diputación Provincial en relación con la afección parcial de un tamo de 6 km de la Carretera CC-150, que discurre por su término municipal. Asimismo, se ha aportado documento normativo, memoria justificativa y planos aprobados el 17/01/2020, con el correspondiente certificado del acuerdo de Pleno municipal y las oportunas diligencias acreditativas.

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29-4 por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la CAEXT - DOE de 06/05/2011).

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



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

A C U E R D A :

1. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

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

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

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 30 de julio de 2020.

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal señalado por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha de 30 de julio de 2020, quedando como sigue:

**TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL****CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES GENERALES****SUBCAPÍTULO 1.1.1. DEFINICIONES GENERALES****Artículo 1.1.1.1. Definiciones generales**

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

Parámetros urbanísticos.

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

Alineación

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

Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

Parcela o parcela urbanística

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

Línea de edificación

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

Ancho de vial

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

Rasante

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

Artículo 1.1.1.2. Parcela

Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el



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

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

Parcela mínima

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

Parcela afectada

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

Parcela protegida

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

Linderos o lindes

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

Lindero frontal o frente de parcela

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

Fondo de parcela

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

Círculo Inscrito

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



Cerramiento de parcela

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

Artículo 1.1.1.3. Posición de la edificación

Edificación alineada

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

Fondo edificable

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

Profundidad máxima edificable

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

Edificación retranqueada

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

Patio abierto

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

Superficie libre

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

Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

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

Edificación libre

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

Artículo 1.1.1.4. Intensidad de la edificación

Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Coefficiente de ocupación por planta**

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

Superficie edificable

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

Coefficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

Artículo 1.1.1.5. Volumen y forma de la edificación**Nivel de rasante**

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

Altura de la edificación

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

Altura total

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

Altura de las instalaciones

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

Altura de planta

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

Altura libre de planta

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

Planta Baja

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



Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Entreplanta

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

Bajo cubierta

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

Sótano

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

Semisótano

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

Cuerpos volados

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

Cuerpos cerrados

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

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

Cuerpos abiertos

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

Elementos salientes

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

Volumen de la edificación

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



Pendiente de cubierta

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



TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURALES

CAPÍTULO 2.1. GENERALIDADES

SUBCAPÍTULO 2.1.1. Naturaleza y carácter del Plan General

Artículo 2.1.1.1. Contenido

El Plan General está integrado por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:

- a) Información Urbanística (sin validez normativa)
- b) Planos de Información (sin validez normativa)
- c) Memoria justificativa de la ordenación
- d) Normativa Urbanística (N.U.)
- e) Planos de Ordenación

Artículo 2.1.1.2. Objeto

Se redacta el Plan General de Planeamiento Urbano, como instrumento legal para la ordenación y desarrollo de la estructura urbanística integral del Término Municipal de Malpartida de Cáceres, distinguiendo las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, clasificando y calificando el suelo, definiendo el régimen jurídico en cada tipo de suelo y estableciendo la normativa de carácter general y particular sobre protección, aprovechamiento, uso del suelo, urbanización y edificación, así como la formulación de los instrumentos de gestión y desarrollo urbanístico.

Artículo 2.1.1.3. Marco legal de aplicación

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Malpartida de Cáceres (Cáceres) en adelante N.U. y PGM. respectivamente se han redactado de acuerdo con las determinaciones para los planes generales en los Art. 69 y 70 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y los Art. 40 a 51 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la legislación vigente en dicha materia, estando vigente la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo de 2007.



Según la Disposición Transitoria 8ª de la serán de aplicación Los Reglamentos de Gestión, Disciplina; para el desarrollo y aplicación de la Ley 19/1975, en todo los artículos que no sean opuestos a la LSOTEX, en tanto no se publiquen y entren en vigor los reglamentos propios de esta.

Las N.U. se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas N.U. serán de aplicación las normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, patrimonio histórico artístico, carreteras, ferrocarriles, cauces públicos, estética urbana y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Las N.U. serán de obligado cumplimiento para toda actividad urbanística relativa a:

- a) Planeamiento urbanístico
- b) Régimen Urbanístico del Suelo
- c) Ejecución de las urbanizaciones
- d) Cualesquiera otras actividades reguladas por estas N.U.

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de aplicación

El PGM. será de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Malpartida de Cáceres (Cáceres).

Artículo 2.1.1.5. Vigencia

El Plan General de Malpartida de Cáceres entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y su periodo de vigencia es indefinido. Iniciado el periodo de vigencia quedará sin efecto la anterior revisión de las NN.SS.

Artículo 2.1.1.6. Interpretación de documentos

Las determinaciones del PGM. y concretamente, estas Normas urbanísticas, se interpretarán en base a criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos, la memoria Justificativa tiene un valor informativo y aclaratorio.

- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

- En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras a la mejor defensa del interés público.

CAPÍTULO 2.2. DISPOSICIONES

SUBCAPÍTULO 2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.2.1.1. Clasificación del suelo

El presente PGM. acorde al Art. 8 de la LSOTEX y el Art. 1 del RP clasifica los terrenos que comprenden el término municipal de Malpartida de Cáceres (Cáceres) en: Suelo Urbano (SU), Suelo urbanizable (SUB) y Suelo no Urbanizable (SNU) y su delimitación se refleja en el plano OE2.

Artículo 2.2.1.2. Suelo Urbano

El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que el presente PGM. adscribe a esta clase de suelos acorde con las determinaciones del ART. 9 de la LSOTEX y el Art. 3 del RP disfrutan de las siguientes condiciones:

- a) Terrenos urbanizados con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales con la capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento para los mismos.
- b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por los servicios del párrafo anterior aptos para la edificación prevista.
- c) Terrenos con la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del PGM. Únicamente los planos (OE2) a escala 1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referencia de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 2.2.1.3. División del Suelo Urbano

Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

a) **Suelo urbano consolidado**, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.

b) **Suelo urbano no consolidado a redefinir mediante Unidades de Actuación (UA)**, que se clasifican como urbano en virtud del párrafo b) del Art. anterior. Pueden estar incluidos en Unidades de Actuación o no y constituyen áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas, por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, o porque se les atribuya un aumento de la edificabilidad, es precisa una actuación de desarrollo, gestión o ejecución previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, ajuste de la ordenación detallada, urbanización, cesiones de suelo acorde al Art. 27 del RP

Artículo 2.2.1.4. Suelo Urbanizable

El suelo urbanizable está constituido por aquellos terrenos que el presente PGM. adscribe a esta clase de suelos por considerarlos aptos para su incorporación al proceso urbano acorde con las determinaciones del ART. 10 de la LSOTEX y el Art. 5 del RP. disfrutan de las siguientes condiciones:

Se reconoce como suelo urbanizable el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del PGM. Únicamente los planos (OE2)a escala 1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbanizable; careciendo de valor legal la referencia de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 2.2.1.5. Limitaciones en Suelo Urbanizable

A todos los efectos en tanto no tengan el programa de ejecución aprobado los suelos urbanizables recibirán el tratamiento propio del suelo no urbanizable, con las limitaciones de uso de este, no pudiéndose autorizar otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 2.2.1.6. Suelo No Urbanizable

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Art. 11 de la LSOTEX y el Art. 6 del RP.

Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

Artículo 2.2.1.7. División del Suelo No Urbanizable

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 1) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) **Suelo no urbanizable Común (SNUC)**

Pertenecen a esta categoría aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE1, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos, sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.

b) **Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)**

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos de dominios públicos natural y los terrenos colindantes sujetos al régimen de policía demanial previsto en la legislación sectorial reguladora, se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAC Suelos de Protección Ambiental a charcas.

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.



c) **Suelo no urbanizable de protección Arqueológica (SNU-PCE)**

Las áreas objeto de Protección Arqueológica (SNU-PCE) están constituidas por aquellos suelos en los se han descubierto restos arqueológicos y los colindantes en un radio de 200 m, medidos desde los puntos más exteriores de los restos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. No se establecen subcategorías en este tipo de protección.

d) **Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)**

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNB Suelos de Protección Natural de los Barruecos.

SNU- PNL Suelos de Protección Natural del ZEC. Embalse del Lancho.

SNU- PNH Suelos de Protección Natural Hábitat: Lagunas temporales mediterráneas.

e) **Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)**

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección.

En concreto el suelo afectado por la protección de caminos, vías pecuarias, acequias y desagües será una franja a cada lado del camino o vía pecuaria de 15 m, medidos desde el eje del camino. Los suelos afectados por la protección de carreteras y cementerios son los mínimos definidos en sus respectivas legislaciones reguladores.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril

SNU- PIV Suelos de Protección a caminos y vías pecuarias

SNU- PIT Suelos de Protección al trazado de la variante

f) **Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE)**

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se da una subcategoría:



SNU- PEA Suelos de Protección Estructural Agropecuaria.

SUBCAPÍTULO 2.2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.2.2.1. Ámbito de aplicación.

La normativa general que se desarrolla en este capítulo establece las condiciones estructurales reguladoras de los usos del suelo en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística en que se divide la totalidad del territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan

Artículo 2.2.2.2. Regulación estructural de usos.

Los usos globales asignados a cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) tendrán carácter de determinación estructural. Su regulación pormenorizada y específica en la edificación tendrá carácter de determinación detallado y serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

Artículo 2.2.2.3. Usos globales estructurales.

Uso global es el genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos, tienen carácter estructural en las distintas zonas de ordenación urbanística los siguientes usos globales:

- **Residencial** es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
- **Terciario** es el que comprende las actividades de prestación de servicios a terceros y general de comercio.
- **Industrial** es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.
- **Dotacional** es aquél uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.



- **Agropecuario** es el que comprende las actividades de explotación de recursos naturales de origen animal o vegetal, siendo el estructural del SNU y en el polígono agroganadero (ZOU 9) de suelo urbano.

Artículo 2.2.2.4. Situación de actividades y compatibilidad de usos

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Todas (T): Actividades en todas las situaciones, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Manzana (1): Actividades en manzanas completas, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Parcela (2): Actividades en edificios adosados, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Planta baja (3): Actividades en Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos global o pormenorizado diferentes al de la actividad a desarrollar.
 - Planta de piso (4): Actividades en locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos pormenorizados diferentes al de la actividad a desarrollar.
 - P. sótano y semisótano (5): Actividades en locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso.
 - Edificio aislado (6): Actividades en edificios aislados, situados en parcela de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
1. Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano OD2 de Calificación del Suelo, o aquellas otras que, implicando usos distintos a los establecidos queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación y reflejados en la matriz de usos anexa, sin detrimento, en cualquier caso, de que las actividades cumplan las condiciones ambientales reguladas en el capítulo siguiente y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.
 2. La corporación municipal podrá redactar ordenanzas complementarias de intensidad de usos a pesar de estar considerados compatibles, especialmente en el caso de usos que por sus características particulares pudieran provocar molestias o efectos no deseables derivados de su excesiva implantación en zonas de uso residencial.
 3. Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos 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.

Artículo 2.2.2.5. Compatibilidad del uso residencial

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:
 - Comercial
 - Local especializado en situación 1, 2, 3
 - Centro comercial en situación 1, 2,
 - Hotelero
 - Hoteles 1, 2,
 - Pensiones 1, 2, 3, 4
 - Oficinas
 - Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4,
 - Recreativos
 - Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3,
 - Discotecas 1, 2
3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Industrial Talleres: 2, 3
4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación
 - Red Viaria 1, 2,
 - Terminal de autobuses 1, 2,
 - Servicios Complementarios 1,
 - Aparcamientos 1, 2, 3, 5
 - Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2, 3
 - Educativos 1, 2
 - Guarderías 1, 2, 3
 - Cultural Deportivo 1, 2
 - Gimnasio 1, 2, 3
 - Socio Cultural 1, 2, 3
 - Religioso 1, 2, 3
 - Administrativo Institucional 1, 2, 3
 - Sanitario Asistencial 1, 2, 3,4 (consulta particular)

Artículo 2.2.2.6. Compatibilidad del uso Industrial

1. El uso Industrial global será compatible con usos Terciarios en situaciones: 1, 2, 3, 4.
2. El uso Industrial pormenorizado será compatible con otros usos Industriales pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2, 3
3. El uso Industrial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2, 3,5
 - Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
 - Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2,
 - Educativos 1,2
 - Otros Centros 1, 2, 3(enseñanzas relacionadas con la industria)
 - Cultural Deportivo 1,2
 - Administrativo Institucional 1,2
 - Sanitario Asistencial 1,2
4. El uso Industrial pormenorizado específico destinado a la manipulación de asfaltos y áridos, en instalaciones encuadradas en el apartado 8 del grupo 5 del Anexo II, del Decreto 81/2011, Reglamento de Autorizaciones y Comunicaciones Ambientales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, queda prohibido a una distancia mínima de 2.000 metros del suelo urbano y urbanizable.

**Artículo 2.2.2.7. Compatibilidad del uso Dotacional**

1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente en situación 6 se adapta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m².

Artículo 2.2.2.8. Compatibilidad del uso Terciario

1. El PGM. califica zonas de suelos con uso global Terciario, dos de ellas con uso pormenorizado Terciario Hostelero.
2. El uso pormenorizado Terciario Hostelero será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2
3. El uso Terciario Hostelero será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2, 3,5
 - Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
 - Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2
 - Sanitario Asistencial 1, 2
4. El uso global Terciario será compatible con el uso Industrial en las situaciones: 1, 2, 3, 4

Artículo 2.2.2.9. Compatibilidad del uso Agropecuario

1. El PGM. en el Capítulo correspondiente al S.N.U. del Título de Ordenación Estructural desarrolla todas las posibilidades de usos compatibles en suelos destinados a uso agropecuario y las condiciones de la edificación para cada uso compatible.
2. En la ZOU 9 el uso agroganadero estructural es AA-1 y AG-1, no serán compatibles con ningún otro uso.

Artículo 2.2.2.10. Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.3, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la



edificabilidad, la delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada. Las zonas son las siguientes:

ZOUs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Casco Consolidado	Residencial	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 2	Ensanche Consolidado	Residencial	Neta 1,50 m ² /m ²
ZOU 3	Residencial Aislada	Residencial	Neta 0,30 m ² /m ²
ZOU 4	Zona Industrial	Industrial	Neta 1,00 m ² /m ²
ZOU 5	Terciario Hotelero	Terciario	Neta 0,70 m ² /m ²
ZOU 6	Equipamiento	Dotacional	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 7	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 8	UA-SUB-13.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 9	Z. Agroganadera UA-SU-2.1	Agroganadero	Neta 0,80 m ² /m ²
ZOU 10	UA-SU-4.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 11	UA-SU-6.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 12	UA-SUB-1.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 13	UA-SUB-3.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 14	UA-SUB-4.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 15	UA-SUB-5.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 16	UA-SUB-6.1.1	Terciario	Bruta 0,48 m ² /m ²
ZOU 17	UA-SUB-7.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 18	UA-SUB-8.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 19	UA-SUB- 8.2.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 20	UA-SUB- 8.3.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 21	UA-SUB-9.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 22	UA-SUB-10.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 23	UA-SUB-11.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 24	UA-SUB-12.1.1	Residencial	Bruta 0,30 m ² /m ²
ZOU 25	UA-SUB-14.1.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 26	UA-SUB-15.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 27	UA-SUB-2.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 28	UA-SU-3.1.	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 29	UA-SU-1.1.	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 30	UA-SU-9.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 31	UA-SU-10.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 32	UA-SU-11.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²

**TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL****CAPÍTULO 3.1. DIRECTRICES****SUBCAPÍTULO 3.1.1. DIRECTRICES****Artículo 3.1.1.1. Finalidad y objetivos del Plan General**

1. La finalidad última del plan general es conseguir un espacio urbano de calidad para el desarrollo de la actividad humana, satisfaciendo los derechos reconocidos constitucionalmente y en particular el derecho a una vivienda digna, en un espacio urbano de calidad y sostenible medio ambientalmente.
2. El modelo territorial propuesto se basa en el modelo de ocupación tradicional mediante un núcleo urbano compacto apoyado en la red de infraestructuras territoriales y de comunicación, consiguiendo optimizar los recursos naturales, fundamentalmente los agrícolas y paisajistas, como elementos básicos para el desarrollo económico. Al mismo tiempo la compacidad del núcleo urbano permite la integración social y la eficacia económica en la prestación de servicios y mantenimiento de las redes y la valoración de trama urbana tradicional del suelo consolidado.

Artículo 3.1.1.2. Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.

1. Como elementos directores o estructuradores de la ordenación territorial y urbana de Malpartida de Cáceres destacamos los siguientes:

Nivel territorial

- a) La escasa superficie del término municipal
- b) El valor paisajístico de las afloraciones graníticas (Barruecos)
- c) La red de caminos y vías pecuarias existente
- d) La ordenación de la edificación diseminada en s.n.u, en torno al núcleo urbano.
- e) Conservación del conjunto de charcas y sus entornos.

Nivel Urbano

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la compacidad actual de la estructura urbana residencial.
- c) El desarrollo del uso industrial
- d) Unificación del suelo urbano industrial y el núcleo histórico, mediante las nuevas ampliaciones.

3. Los elementos anteriores han sido determinantes en la ordenación urbanística, generando normativas de protección en unos casos y en otros la de regulación para su implantación.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUBCAPÍTULO 3.2.1. PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.2.1.1. Desarrollo normal.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el punto 2 del Art. 13 de la LSOTEX y en la legislación urbanística y sectorial que los regule.
2. Cualquier plan, programa, proyecto, obra y actividad que genere impactos en el medio ambiente y se contemple en alguno de los diferentes anexos de la Ley 572010, de 23 de junio, de prevención y Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quedará sometido al procedimiento que en ésta se defina, debiendo contar con el preceptivo informe de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental o autorización correspondiente.

Artículo 3.2.1.2. Planes especiales en SNU.

1. En SNU se podrán formular Planes Especiales no previstos en el Plan General con alguna de las finalidades marcadas por la ley en este tipo de suelo:
 - Establecimiento de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento, a las instalaciones y redes para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
 - Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, medio físico y rural y de sus vías de comunicación
2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en el Art. 75 y 84 del RP.
Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de los Organismos Competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 3.2.1.3. Otras actuaciones y limitaciones

1. En SNU no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a las legislaciones específicas en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones no vinculadas indicadas en el Art.23 de la LSOTEX que se autoricen en este PGM, según las distintas categorías de SNU. Estas actuaciones serán autorizadas por el Ayuntamiento siendo preceptiva la obtención de la Calificación Urbanística, cuyo contenido es establece en el Art. 27.

Artículo 3.2.1.4. Riesgo de formación de núcleo de población

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 17.3.b.4 de la LSOTEX, se considerará que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no se dé el exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente capítulo sobre regulación de usos y actuaciones permitidas en SNU.
2. Se considerará que se forma núcleo de población con la realización de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, cuando teniendo en cuenta las edificaciones existentes en las unidades aptas para la edificación colindantes, se diera lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de servicios o infraestructuras comunes de carácter urbano e innecesarias para la explotación rústica del suelo.
3. En las edificaciones destinadas a vivienda familiar se considerará núcleo de población cuando la distancia entre cualquiera existente y la nueva sea inferior a 25 m.

Artículo 3.2.1.5. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

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 para el suelo urbano.

Los usos, edificaciones o instalaciones admisibles en los suelos con superposición de protecciones serán los más restrictivos resultantes de aplicar las determinaciones de la protecciones que se superponen.

Con carácter general, todas las edificaciones habrán de ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Realizarse en una parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima edificable para la categoría de SNU., en que se pretenda ubicar.
- Se separará una distancia mínima de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y 5 metros al

resto de los linderos

- Justificar la no formación de NÚCLEO DE POBLACIÓN acorde con las determinaciones de esta UN.
- Informe de impacto ambiental favorable.
- En lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual de valores naturales panorámicos ni desfigurar el paisaje en particular las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- Las construcciones armonizarán con el entorno inmediato, así como no presentar paramentos inacabados, debiendo usar formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno.
- Las construcciones y actividades deberán justificar la calidad del abastecimiento de agua acorde a la actividad y la depuración de los residuos sólidos y vertidos derivados de la actividad asegurando la conservación medio ambiental de las parcelas en que se sitúen y del entorno natural.

SUBCAPÍTULO 3.2.2. USOS PERMITIDOS EN EL SNU SIN NECESIDAD DE OBTENER CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.2.2.1. Usos permitidos en el SNU sin necesidad de obtener calificación urbanística.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada categoría se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse sin obtención previa de calificación urbanística los actos que amparan el derecho de propiedad y el régimen jurídico del SNU. Que comportan los usos primarios y naturales, expresados en los ART. 13 y 18.1 de la LSOTEX:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, acordes a la legislación.
- 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 mediante setos o mallas y soportes metálicos, realizados según las determinaciones del Decreto 226/2013, de 5 de diciembre de 2013, por el que se regulan las

condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- 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.
- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

Con carácter general, los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y 19 de la LSOTEX y la no necesidad de obtención de Calificación urbanística no exime de la obligatoriedad de obtener los informes sectoriales de la administración de carreteras, dominio público hidráulico o medio ambiente, que le sean de afección la actividad o la situación de la misma y la correspondiente licencia de obra para las edificaciones e instalaciones que la precisen.

Artículo 3.2.2.2. Modificaciones catastrales en Suelo no Urbanizable

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los suelos incluidos en proyectos de reparcelación y los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.
2. En SNU están prohibidas divisiones y segregaciones contrarias a lo dispuesto en la legislación agraria y parcelaciones urbanísticas y se deberán realizar acordes al punto 4 del Art. 18 de la LSOTEX
3. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 Ha, en secano 8 Ha, en olivar y viña 2 Ha).

Artículo 3.2.2.3. Instalaciones desmontables para mejora de cultivos

Con carácter general en el s.n.u se admitirán las instalaciones de mejora de cultivos tipo túneles de protección, sombreado e invernaderos, de carácter temporal y que no impliquen la necesidad de cimentación para su instalación y que no tengan la consideración de construcciones según la legislación de la edificación vigente. Los invernaderos con dimensiones y estructuras propias de naves industriales que

precisan cimentación, serán considerados construcciones, no precisan calificación urbanística pero sí licencia de obras.

Los materiales empleados serán plásticos transparentes o traslucidos, sobre perfilaría metálica hincada en el terreno o apoyada dados prefabricados, su altura no será superior a la precisa para el desarrollo de los cultivos y no superior a tres metros.

Documentación: No precisan licencia de obras por no tratarse de construcciones, están sujetas a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 3.2.2.4. Vallados de fincas

Materiales: Se realizarán con seto vegetal o vallados con alambre y malla metálica acorde a las determinaciones de la administración de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura. La altura máxima será de 2 metros, según las determinaciones del Decreto 226/2013, de 5 de diciembre de 2013, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Retranqueos a lindes y caminos: Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

Quando el camino tenga una anchura de vía inferior a 4 metros, el retranqueo será de 2 metros al eje del camino.

Quando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, no se precisa retranqueo.

Documentación: No se precisa licencia de obra, es preceptivo el régimen de comunicación previa (Art. 172 de la LSOTEX) se presentará memoria valorada con descripción de los materiales y forma de ejecución, acompañada de estudio de impacto ambiental.

Artículo 3.2.2.5. Reposición de muros y edificaciones existentes.

Condiciones y requisitos:

Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.



El uso de estas construcciones tendrán por objeto alguno de los dispuesto en el Art. 23 de la Ley 15/2.001.

Si se realizan vertidos, estos serán acordes a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o legislación aplicable. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, con conexión a la red general o por medio de fosa séptica de validez reconocida.

Las construcciones, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Documentación:

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, según sea obra menor o mayor, acompañados de Estudio de Impacto Ambiental si el uso lo precisa por la legislación ambiental. Previa a la concesión de licencia será precisa la calificación para los usos previstos en los artículos 23 y 24.

La unidad rústica apta para la edificación podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe, siempre que cumpla los requisitos del artículo 26.1.1.c de la LSOTEX.

SUBCAPÍTULO 3.2.3. USOS PERMITIDOS EN EL SNU CON NECESIDAD DE OBTENER CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.2.3.1. Usos permitidos en el SNU con necesidad de obtener calificación urbanística.

En el suelo no urbanizable común precisan ser calificados, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.



- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimientos de instalaciones de obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes y que tras su desmantelación permitan la reposición del suelo a su estado natural.

SUBCAPÍTULO 3.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO

Artículo 3.2.4.1. Edificaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable, sin necesidad de justificación de su ubicación en s.n.u., sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su uso, ubicación en las distintas categorías de suelo y de la necesidad de obtener licencia de obra o calificación urbanística, se admite la edificación vinculada a:

- a) La explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y 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 NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán admitirse las edificaciones e instalaciones para usos destinados a:

- a) Equipamientos colectivos.
- b) Actividad industrial y terciaria
- 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, cuando se indica que la parcela mínima será la mínima agraria, se refiere a la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción.

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 3.2.4.2. Edificaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos

1. Podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola, ganadera y explotación de recursos naturales.
2. Dentro de estas construcciones establecemos dos tipos en función de su uso y volumen e impacto ambiental.
 - Casetas de aperos
 - Naves y cobertizos.
3. Condiciones de la edificación

En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción o la existente registral en el momento de aprobación del PGM.
- b) Se separará una distancia mínima de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y 5 metros al resto de los linderos
- c) La superficie máxima edificable será de 30 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.

- d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: acabados exteriores enfoscados y pintados en blanco, teja roja o chapa de color rojo en la cubierta y la carpintería será de madera o metálica en colores tradicionales. No se podrán realizar más huecos que la puerta y otro de iluminación y ventilación.
- e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas, si no existen.
- f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola

En el caso de las naves para uso agroganadero, deberán darse las siguientes condiciones:

- a) unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos
- c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de una.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros y 9,5 m. a la cumbre.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Cuando las naves tengan por objeto albergar animales, según el tipo y número de animales, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. La distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será en cada caso la establecida en la legislación específica vigente Medio Ambiental y sobre Higiene y Sanidad Animal, para su situación se tendrán en cuenta los vientos dominantes.
- h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Preferentemente el acabado exterior será enfoscado y pintado en fachadas, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento roja (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos).
- i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros, salvo lo especificado en el apartado g).

Artículo 3.2.4.3. Edificaciones vinculadas a explotaciones de extracción de mineral

1. Podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva de minerales, cumpliéndose las determinaciones generales para las actividades en SNU y las



específicas para la de extracción de áridos, debiendo asegurarse la regeneración de las condiciones naturales y paisajísticas del suelo de la zona en que se realicen

2. Condiciones de la edificación

- a) unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción. Previo informe favorable de la Consejería competente en ordenación territorial y urbanismo se podrá disminuir la superficie anterior.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos
- c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de dos.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 9,5 metros hasta la cumbrera.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos
- h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será la establecida por la legislación Medio Ambiental o sectorial vigente.

Artículo 3.2.4.4. Edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

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

2 Condiciones de la edificación

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción. Previo informe favorable de la Consejería competente en ordenación territorial y urbanismo se podrá disminuir la superficie anterior.
- b) En el caso de las estaciones para suministro de carburante se podrá adscribir y destinar al uso comercial una superficie máxima de 50 m2.
- c) La superficie máxima edificable será del 25 % de la superficie total de la parcela.

Artículo 3.2.4.5. Edificaciones vinculadas a equipamientos públicos colectivos.

- 1 Las instalaciones y edificaciones destinadas a equipamientos públicos tendrán composición libre y se adecuarán a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
- 2 Condiciones de la edificación
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción. Previo informe favorable de la Consejería competente en ordenación territorial y urbanismo se podrá disminuir la superficie anterior.
 - b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos
 - c) La superficie máxima edificable será del 20 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita.
 - d) El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 3.2.4.6. Edificaciones vinculadas a la actividad industrial.

1. El uso industrial es característico del suelo urbano, no obstante es aceptable su implantación en el suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:
 - a) Actividades, que estando clasificadas como inocuas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter y necesidades o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las actividades que sean peligrosas, insalubres o molestas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y de prevención y calidad ambiental vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- 2 Condiciones de la edificación
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será de 15.000 metros cuadrados. Previo informe favorable de la Consejería competente en ordenación territorial y urbanismo se podrá disminuir la superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica.
 - b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos de 5 metros al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será del 20 % de la superficie total de la parcela.

- d) El número máximo de plantas será de dos.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.
- h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable en las industrias será de 200 metros y de 75 metros a viviendas existentes no vinculadas a la industria, no obstante la legislación medio ambiental puede establecer restricciones específicas según sea la autorización ambiental que corresponda.
- i) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construya.

Artículo 3.2.4.7. Edificaciones vinculadas a la actividad Terciaria.

1. La edificación destinada al uso terciario en cualquiera de sus clases pormenorizadas se asimilarán a las condiciones de las vinculadas a la actividad industrias del Art. anterior.

Artículo 3.2.4.8. Edificaciones destinadas a viviendas familiares.

1. En el caso de **vivienda unifamiliar aislada** deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones:
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación no podrá ser inferior a 1,5 Ha y la nueva vivienda sumada a las existentes en el entorno no puede alcanzar una densidad superior a 1 vivienda cada 2 Ha.
 - b) La ocupación máxima será el 2 % de la superficie de la parcela sobre rasante, no computando los sótanos ni semisótanos, que no tengan ningún punto a más de 1 metros sobre rasante, medido a la cara superior del forjado de planta baja, la planta bajo rasante no podrá sobresalir de la planta baja.
 - c) El número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, de la rasante a la coronación de la cubierta, será de 7,50 metros.
No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 3,0 metros de altura.
 - d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.



- e) La distancia mínima entre viviendas será de 75 metros.
- f) La distancia mínima a linderos será de 5 metros, y de 15 al eje cuando los linderos sean caminos o viales, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.
- g) Las viviendas deberán contar con fosa séptica, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.
- h) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.
- i) El suministro eléctrico será por sistemas autóctonos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.
- j) No será precisa la existencia de explotación agrícola vinculada a la vivienda.

SUBCAPÍTULO 3.2.5.**CONDICIONES PARTICULARES****Artículo 3.2.5.1. Suelo no Urbanizable Común (SNUC)**

- 1 En el Término Municipal de Malpartida de Cáceres pertenecen a esta categoría aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE1, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos, sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.
2. Esta categoría de suelos no goza de ninguna protección especial, más allá de la debida al SNU en general. Estos suelos se consideran de mayor admisibilidad para las actividades que deban ubicarse alejadas del núcleo urbano por resultar incompatibles con el conjunto residencial y los usos propios del suelo urbano y para aquellas que justificadamente deban situarse en suelo no urbanizable.
3. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable común se ha delimitado una zona de los ejidos, entre el núcleo urbano principal y el de la Arenas, a ambos lados de la N- 521, en la que se han desarrollado edificaciones residenciales de carácter ilegal o fuera de ordenación para posibilitar su futura regularización acorde a las determinaciones de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 972010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 1572001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Usos y edificaciones permitidas

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.
2. Podrán autorizarse todos los usos de manera genérica que no precisan calificación urbanística.



3. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, todas las edificaciones admisibles en SNU., indicadas en este Capítulo, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, incluso la vivienda unifamiliar, se indican a continuación:
- La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
 - Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
 - La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
4. La máxima edificabilidad será:
- 0,20 m²/m² y la ocupación máxima el 20 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
 - 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
 - 0,20 m²/m² y la ocupación máxima el 20 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.



- 0,25 m²/m² y la ocupación máxima el 25 % de la superficie total de la parcela en edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

- 0,10 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones de extracción de mineral y a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

Artículo 3.2.5.2. Suelo de Protección Ambiental de charcas (SNU-PAC)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000., que incluyen los suelos situados en la zona de inundabilidad y a menos de 100 metros de la línea de máxima crecida y que por lo tanto supone un riesgo para el desarrollo de actividades permanentes que precisen instalaciones o edificaciones estables y un riesgo para la calidad paisajista.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores hídricos y propios de las charcas de carácter público a nivel medio ambiental por lo que las actividades y usos se autoricen deberán contar con el informe favorable del Organismo competente en la cuenca hidrográfica.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es el RD/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RD/ Ley 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establecen una zona de Servidumbre de uso público de 5 m, a partir de la línea de máxima avenida y de 100 metros a de policía de aguas.

Usos y edificaciones permitidas

1. En los 5 metros de Servidumbre de uso público sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los usos e instalaciones necesarias para el aprovechamiento natural de las charcas y los relacionados con infraestructuras y equipamiento públicos destinados a la conservación y puesta en valor de las mismas.
2. En la banda de terreno correspondiente a la zona de Policía de aguas fuera de la Servidumbre de uso público, los usos e instalaciones deberán contar con el correspondiente informe favorable del organismo competente de la cuenca hidrográfica, podrán darse los mismos usos que en suelo no

urbanizable común o protegido, según la categoría de suelo en que se encuentre el cauce, que sean informados favorablemente por el organismo de cuenca.

3. La máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido en que se encuentre el cauce.

Artículo 3.2.5.3. Suelo de Protección Ambiental a Arroyos (SNU-PAA)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que incluye una franja de 5 m a ambas márgenes de los arroyos en s.n.u. y que deben quedar libres de actividades permanentes que precisen instalaciones o edificaciones estables.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores hídricos y propios de los arroyos a nivel medio ambiental por lo que las actividades que se autoricen deberán contar con el informe favorable del Organismo competente en la cuenca hidrográfica.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es el RD/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RD/ Ley 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establecen una zona de Servidumbre de uso público de 5 m, a partir de la línea de máxima avenida y de 100 metros a de policía de aguas.

Usos y edificaciones permitidas

1. En los 5 metros de Servidumbre de uso público sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, los genéricos que no precisan calificación urbanística y los relacionados con infraestructuras y equipamiento públicos destinados a la conservación y puesta en valor de los arroyos. No se admiten edificaciones.
2. En la banda de terreno correspondiente a la zona de Policía de aguas fuera de la Servidumbre de uso público, los usos e instalaciones deberán contar con el correspondiente informe favorable del organismo competente de la cuenca hidrográfica, podrán darse los mismos usos que en suelo no urbanizable común o protegido, según la categoría de suelo en que se encuentre el cauce, que sean informados favorablemente por el organismo de cuenca.

Artículo 3.2.5.4. Suelo de Protección Arqueológica (SNU-PCE)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que incluyen los suelos situados a menos de 200 metros entorno a restos arqueológicos conocidos o que puedan aparecer en el futuro.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores de interés histórico artístico de los restos arqueológicos. Esta protección podrá dejar de estar vigente una vez la consejería de la Junta de Extremadura competente en patrimonio haya estudiado la zona y delimitado un área de protección específica o la considere innecesaria.

Usos y edificaciones permitidas

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisen calificación urbanística. El PGM también admitirá los usos y actividades que hayan obtenido informe favorable del organismo de la Junta de Extremadura competente en patrimonio, siempre acorde con los admitidos en la categoría de s.n.u en que se encuentra en objeto de protección.
4. Sin informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura en protección arqueológica, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características.
5. Previa a la autorización de cualquier actividad u obra bajo rasante natural será precisa una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determine o descarte la existencia de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirma la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección, previa inspección y evaluación de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados, finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.
6. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de descocamiento y los cambios de cultivo

en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

7. La máxima edificabilidad será $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la ocupación máxima el 50 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita para usos dotacionales. Para los demás usos que el organismo de la Junta de Extremadura competente en patrimonio pudiera informar favorablemente, la máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido en que se encuentre el objeto de la protección

Artículo 3.2.5.5. Suelo de Protección Natural (SNU-PN)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que incluyen la totalidad de los suelos correspondientes al Espacio Natural los Barruecos (SNU-PNB) y al ZEC. Embalse del Lancho (SNU-PNL) y los hábitat de interés comunitario Estanques temporales mediterráneos (Cód. 3170)
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores naturales por los que han sido protegidos por la legislación de conservación de la naturaleza.

Usos y edificaciones permitidas

1. Se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hallan motivado la declaración de la zona.
2. Acorde al artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000, precisara Informe de afección a los espacios de la Red Natura “La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos caso, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad.
3. No se podrán autorizar otras edificaciones o instalaciones que las de infraestructuras y equipamientos públicos y usos complementarios de estos, destinados a la protección o divulgación de los valores protegidos. Cualquier uso o actuación deberá contar también con informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica cuando se pretendan situar en la zona de policía de aguas.
4. “Para cualquier actuación a desarrollar en el Espacio Natural Protegido que puedan provocar repercusiones negativas en el Espacio Protegido “Monumento Natural Los Barruecos”, se

precisará el informe o autorización correspondiente de la Dirección General de Medio Ambiente, con el objeto de valorar la incidencia de sus efectos sobre especies protegidas o hábitats naturales de interés comunitario de especial valor ecológico. Se deberá tener en cuenta, además, las regulaciones especificadas en el decreto 29/1996, de 19 de febrero, sobre declaración del monumento natural “Los Barruecos”. Las actividades a desarrollar se adecuarán al Plan Rector de Uso y Gestión del Monumento Natural Los Barruecos cuando este complete su tramitación y sea de aplicación.

5. Cualquier actividad que no sea de las indicadas en el párrafo primero, que se pretenda realizar en la Zona Especial de Conservación Embalse del Lancho, precisará igualmente el informe o autorización correspondiente de la Dirección General de Medio Ambiente, con el objeto de valorar la incidencia de sus efectos sobre especies protegidas o hábitats naturales de interés comunitario de especial valor ecológico. Se deberá tener en cuenta, además, las regulaciones especificadas del Plan de Gestión “Embalse del Lancho”.
8. La máxima edificabilidad será de 0,2 m²/m² y la ocupación máxima el 20 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita.
9. La apertura de caminos y pistas así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en el ENP y ZEC.

Artículo 3.2.5.6. Suelo de Protección a carreteras (SNU-PIC)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que son coincidentes con los suelos de protección a carreteras de la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de las administraciones competentes sobre las carreteras N-521, EX-207 y CC-150, de la crta. N-521 al puente sobre el río Salor.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación autonómica de aplicación es la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, en cuyo Capítulo IV se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y afección y la línea límite de edificación. RD. 98/2008 Catálogo de carreteras de Extremadura y R.D. 177/2008 Entrega a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras de la Junta de Extremadura y la legislación estatal de aplicación en la N-521 y su futura variante es la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.”, que en el Capítulo I del Título III, define las zonas de dominio público, servidumbre y afección y la línea límite de edificación, para las carreteras estatales.
4. La CC-150, de la crta. N-521 al puente sobre el río Salor, en cuanto a uso y defensa tiene la consideración de “carretera local”. En la CC-150 y en la EX-207 será de aplicación la Ley 7/1995



de Carreteras de Extremadura, que prevalecerá sobre cualquier determinación del PGM en los terrenos de afección a las mismas.

Usos y edificaciones permitidas

1. En la zona de influencia de carreteras (dominio público, servidumbre y afección) sólo podrán darse los usos con informe favorable del organismo responsable de la misma), que sean compatibles con la naturaleza de la protección, de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos con las limitaciones que determine la legislación sectorial de aplicación.
2. Se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos, así como los usos y edificaciones admisibles en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones indicadas en la legislación sectorial.
3. Excepcionalmente se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras, en este último caso, cuando las obras son promovidas por la administración estatal, "Se exceptúa de la sujeción a licencia de obra municipal las obras públicas a realizar en las carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., así como a los elementos funcionales de la mismas, por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del Artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras."
4. "La Solicitud de Autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras estatales citadas en el proyecto y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos, precisarán (previamente al otorgamiento de la Licencia municipal) el Informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en la zona de protección de las carretera, accedan a vías de servicio o enlaces utilizando accesos ya asistentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancias que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del Interesado, la correspondiente autorización o Informe favorable, en su caso para el acondicionamiento del mismo."

5. La máxima edificabilidad será: la misma que en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado, para los usos y edificaciones que obtengan el informe favorable del organismo competente en la administración de la carretera.
6. “La publicidad a instalar en el ámbito del término municipal, de forma que tal que sea visible desde la A-66 o la N-630, estará prohibida (Excepto la instalada en suelo calificado de urbano), y se registrará por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23/09/94)”.
“Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo (entramos no urbanos de carreteras), que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio de Fomento.”
7. “Con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación en zonas lindantes con la N-521 o su futura variante, se llevarán a cabo por su promotor, los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE de 18/11/03) y en caso, la normativa autonómica de aplicación.”
8. En la EX-207 y CC-150, de la crta. N-521 al puente sobre el río Salor, acorde al artículo 16 de la Ley 7/1995: “Las obras de construcción, reparación o conservación de las vías reguladas en la presente Ley, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84. 1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local”.

Artículo 3.2.5.7. Suelo de Protección de protección de ferrocarril (SNU-PIF)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que son coincidentes con los suelos de protección a ferrocarriles de la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación ferroviarias supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de la administración competente en la línea ferroviaria Madrid - Cáceres - Lisboa.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, RD 2387/2004 Reglamento del Sector Ferroviario, Orden FOM 2230/2005



Orden para la reducción de la línea de edificación en zonas urbanas, que establecen la zona de protección en dos bandas de 70 m en s.n.u a partir de la arista de la explanación y la línea de edificación en 50 metros a partir de la misma arista.

Usos y edificaciones permitidas

1. En estos suelos sólo podrán darse los usos y obras admisibles por la legislación sectorial correspondiente, tales como necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo para obras e instalaciones de interés privado.
2. En la zona de protección sólo podrán darse los usos (con informe favorable del organismo responsable de la misma), que sean compatibles con la naturaleza de la protección, de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos con las limitaciones que determine la legislación sectorial de aplicación.
3. Se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos, así como los usos y edificaciones admisibles en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones indicadas en la legislación sectorial.

Artículo 3.2.5.8. Suelo de Protección de protección al trazado de la variante de la autovía (SNU-PIT)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, que son coincidentes con el trazado de los corredores propuesto para el futuro paso de la autovía a Portugal.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de la administración competente responsable de la futura autovía.
3. Esta protección será vigente hasta la definición y ejecución del trazado definitivo de la variante, una vez está entre en servicio la protección se limitará a la correspondiente para la categoría de la carretera, acorde a la legislación sectorial aplicable y las determinaciones para los Suelos de Protección a Carreteras (SNU-PIC) de esta normativa.

Usos y edificaciones permitidas

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como las infraestructuras y equipamientos para los que se establece la protección, con las limitaciones que determine la legislación de carreteras.
2. Quedan prohibidos los usos que puedan implicar un aumento del valor de expropiación.

Artículo 3.2.5.9. Suelo de Protección de protección a caminos y vías pecuarias (SNU-PIV)

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:10.000, y recoge los suelos incluidos en una franja de 15 metros a cada lado del eje de los caminos públicos, aun cuando no estén indicados en el plano OE1 y 5 metros a ambos lados de la delimitación de los caminos y vías pecuarias del término Municipal en s.n.u.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del sistema de caminos y vías pecuarias del Término Municipal:
 - Cordel de Malpartida a Aliseda y Azagala
 - Vereda de Aldea del Cano
 - Vereda del Lavadero de lanas
 - Colada del camino de la luz y su abrevadero-descansadero
3. El PGM. en los tramos situados en s.n.u impone una franja de protección a las vías pecuarias de 5 metros desde la línea exterior de la vía. En el presente la legislación de aplicación es la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias de Extremadura, D. 49/2000 Reglamento de Vías Pecuarias de Extremadura. DOE 01/07/2000, Orden por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias, DOE 03/07/2003 Orden por la que se modifica las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias. Que define los diferentes anchos de las respectivas vías pecuarias, sin establecer ninguna zona de protección externa, por lo que la cuando la vía pecuaria transcurra por suelo urbano, urbanizable o en contacto con estos no será de aplicación la protección externa de 5 metros en los suelos urbanos y urbanizables.

Usos y edificaciones permitidas

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de entre los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados al mantenimiento y mejora de la propia de la red de caminos y vías pecuarias.



2. Se podrán autorizar instalaciones vinculadas al mantenimiento y mejora de la red de caminos y vías pecuarias. No se podrán autorizar edificaciones de ningún tipo en las vías y en s.n.u no se podrá situar edificación en la banda de protección de 5 metros desde la línea exterior de la vía.

Artículo 3.2.5.10. Suelo no Urbanizable de Protección Estructural Agropecuaria (SNU-PEA)

1. Pertenecen a esta categoría los suelos de la zona sur del término, englobados en la dehesa Trecientos, colindante con el Monumento natural “Los Barruecos” aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE1, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos, sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar la importancia de sus valores agropecuarios, paisajísticos y calidad visual.

Usos y edificaciones permitidas

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados. Podrán autorizarse todos los usos de manera genérica que no precisan calificación urbanística.
2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre el paisaje de la zona. En estos caso, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, todas las edificaciones admisibles en SNU., indicadas en este Capítulo, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, incluso la vivienda unifamiliar, se indican a continuación:
 - La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas, sirvan para su mejora o para complementar la actividad, como vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, instalaciones para la transformación de productos naturales propios de la explotación de la finca, instalaciones para la divulgación o formación en el aprovechamientos de los recursos agropecuarios. La parcela mínima será de 8Ha.



-Instalaciones o establecimientos de carácter terciario destinados al uso específico hotelero y turístico. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8Ha.

- La vivienda familiar no vinculada a la explotación, en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. La parcela mínima será de 8Ha.

4. La máxima edificabilidad será:

- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
- 0,10 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.
- 0,10 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, biológicos o complementarios.

CAPÍTULO 3.3.

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

SUBCAPÍTULO 3.3.1.

PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1.1. Desarrollo normal

1. A tenor de lo dispuesto en la LSOTEX, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere tras la aprobación del Programa de Ejecución y el derecho a la edificación por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos precisados por el planeamiento parcial.
2. Este suelo se desarrollará mediante la realización de consulta previa de viabilidad acorde al punto 3 del Art.10 de la LSOTEX en el caso de no estar contenidas en el PGM las bases orientativas y orden básico de prioridades para su ejecución. Estas bases en general se consideran satisfechas cuando el sector tenga fijada la ordenación detallada en el PGM y se apliquen las determinaciones para los PU que fijan esta UN y se cumpla el orden de prioridades o temporal fijado en el PGM.



Cuando estén establecidas para el sector en el PGM las bases y criterios para la ejecución, el desarrollo del sector se realizará por los mismos procedimientos que las unidades de actuación en el suelo urbano

3. Los PP formarán parte de la alternativa técnica del programa de ejecución, se realizarán sobre unidades urbanísticas integradas, afectando a sectores completos de SUB considerando como tales unidades los sectores que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista por el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
4. A tenor de lo dispuesto por el Art. 25 del RP, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 se señalan los usos que, para cada área del SAU, pueden ser considerados como compatibles con la estructura general de la ordenación urbanística, así como los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en los PP.
5. En el Anexo correspondiente se recoge la ficha de determinaciones urbanísticas para la unidad de SUB prevista

Artículo 3.3.1.2. Planes Parciales.

1. Los planes parciales deberán redactarse de acuerdo a lo previsto por el RP, artículos 52 al 62
2. Se establecen las siguientes condiciones complementarias para la redacción de los PP:
 - a) Los PP respetarán, en su diseño, la delimitación y ordenación estructural prevista en la documentación gráfica a escala 1:1.000 que acompaña al PGM.
 - b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el PGM.
 - c) Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el proyecto de PP.
 - d) Los PP habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será de 1:500.

- d) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión del aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que estará acorde con la legislación vigente.

Artículo 3.3.1.3. Planes Especiales

1. En Suelo Urbanizable se podrán formular Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del plan parcial, con la finalidad básica de desarrollar elementos del sistema general situados en este tipo de suelo, pudiendo ser su objetivo completar o mejorar la red de comunicaciones, el sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verde, el sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de municipio de protección, o las redes generales de infraestructura.
2. En cuanto a su contenido y determinaciones estará sujeto a las indicadas en el Art.75 a 84 del RP.

Artículo 3.3.1.4. Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en todas las unidades de actuación previstas en suelo urbanizable con ordenación detallada en esta PGM aunque no esté previsto planeamiento de desarrollo, con la función de ajustar esta en el momento de su ejecución, pudiendo incluso adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas PGM en las distintas actuaciones.
2. La función, contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle así redactados serán las indicadas en el RP.

Artículo 3.3.1.5. Limitaciones

1. Mientras no se hayan aprobado los Planes Parciales previstos por estas PGM, no se podrán autorizar otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX, las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas, también podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar en estas obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.
Una vez aprobado el plan parcial se estaría sujeto a las limitaciones del suelo urbano.

Artículo 3.3.1.6. Modificaciones de la parcelación

1. Desde el momento de la aprobación definitiva del PGM quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias, o las reparcelaciones



urbanísticas que sean necesarias como consecuencia del plan parcial y una vez aprobado los programas de ejecución y proyectos de reparcelación correspondientes.

2. En el caso de realizarse parcelaciones agrarias, éstas deberán atenerse a lo dispuesto para el suelo no urbanizable en estas N.U.

CAPÍTULO 3.4.

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SUBCAPÍTULO 3.4.1.

PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 3.4.1.1. Requisitos para el desarrollo de las actuaciones

De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LESOTEX, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:

En el suelo urbano consolidado la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.

En el suelo urbano no consolidado, la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en estas Normas, y siempre garantizando los principios de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Artículo 3.4.1.2. Desarrollo del Planeamiento

Desarrollo obligatorio:

-Cuando esté expresamente previsto en este PGM actuaciones urbanizadoras en unidades de actuación, será preciso para su desarrollo la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose este a las determinaciones y contenidos del Art. 118 y 119 de la LSOTEX.

- Cuando esté expresamente previsto en este PGM actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, la administración podrá ejecutar las obras de forma directa en virtud del Art.155, con cargo del costo de las obras a los propietarios del ámbito al que sirvan. Para ello será preciso la aprobación del Proyecto de urbanización y en su caso el de reparcelación.

- Cuando el PGM, prevea actuaciones aisladas de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso 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 viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación estructural OE-3, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se definen para los proyectos de urbanización.

Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas PGM, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LSOTEX y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas PGM, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Artículo 3.4.1.3. Los Estudios de Detalle

Si no se establece expresamente otra cosa desde este PGM, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de uso y edificación de la zona correspondiente, según la zonificación fijada por este PGM y acorde al Art.91 y 92 del RP.

Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en todas las unidades de actuación previstas en esta PGM, aun cuando este fijada la ordenación detallada y no esté previsto planeamiento de desarrollo, con la función de ajustar esta en el momento de su ejecución.

Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos indicados en el Art. 94 del RP

Artículo 3.4.1.4. Los Planes Especiales

En suelo urbano la finalidad de los Planes Especiales será la ordenación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos o la reforma interior de áreas del suelo urbano, marcadas en el PGM como Zonas a Redefinir, delimitadas en unidades de actuación a desarrollar mediante un Plan Especial.

A instancia del Ayuntamiento o de otras Administraciones podrán formularse planes especiales no contemplados en el PGM con las finalidades indicadas en el Art. 63 y 75 del RP.

Los Planes Especiales de ordenación se referirán entre otros a los aspectos definidos en al Art. 75 a 84 del RP.



Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán los objetivos y determinaciones indicadas en los Art. 63 a 74 del RP.

SUBCAPÍTULO 3.4.2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.4.2.1. Proyectos de Parcelación

Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la división o subdivisión, simultanea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva de la parcelación existente y de la propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficies, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse.
- Planos de situación, catastral, estado actual indicando la edificación e infraestructuras existentes.
- Planos de la parcelación propuesta, con indicación de los linderos, superficies resultantes y características de la parcelación.

Artículo 3.4.2.2. Proyectos de Urbanización

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGM, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGM, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.

2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epígrafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

3. Los PU desarrollarán polígonos o unidades de ejecución completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la división de unidades a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan. Si podrán desarrollarse por fases, que deberán asegurar la funcionalidad de las obras ejecutadas y su correcta incorporación a las redes generales.

**Artículo 3.4.2.3. Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización**

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el Art. 121 de la LSOTEX, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.
2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación del PGM.
3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que el PGM fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.
 - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Red de infraestructura para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrotécnicas.
 - h) Jardinería de los espacios públicos libres.
 - i) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, árboles, jardineras, etc).
 - j) Señalización vial
 - k) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

Artículo 3.4.2.4. Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y especialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.



2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y ambientales de la zona a urbanizar.
3. En el caso del suministro de energía eléctrica, deberán cumplirse además las siguientes condiciones:
 - a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 10 kw.
 - b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la compañía suministradora.
 - c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables preferentemente subterráneos.
 - d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras. Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc, a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.
4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características climáticas de la zona.

Artículo 3.4.2.5. Ejecución de las obras de urbanización

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.
2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso

podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el Art. siguiente.

3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.
4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses aunque sí superior.
5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

Artículo 3.4.2.6. Proyectos de Edificación

1. En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas afectadas por PU si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:
 - a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
 - b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.
 - c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por estas PGM para cada Unidad de Ejecución, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

Artículo 3.4.2.7. Proyectos de Demolición

1. Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y procesos de derribo total o parcial a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.
2. Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:
 - Memoria descriptiva de la edificación existente, con indicación de las características constructivas del edificio, superficies, volúmenes y estado de conservación de él y de los edificios colindantes. Descripción del proceso de derribo y medios a utilizar, y del estado final del solar con indicación del vallado para su cerramiento.

Se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de este si la tuviera, siendo necesario entonces el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

- Planos de situación y catastral.
- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, fotografías descriptivas y de los elementos de interés, así como de su relación con los colindantes.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- Pliego de prescripciones técnicas y estado de medición y presupuesto.

Artículo 3.4.2.8. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

1. Estos proyectos tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria.
2. Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la actividad a implantar así como su idoneidad respecto a las normativas urbanísticas y disposiciones legales de aplicación.
3. Los proyectos de actividades e instalaciones en edificaciones o locales de nueva planta se podrán tramitar simultáneamente con el de edificación o acondicionamiento del local y en todo caso antes del inicio de la actividad.

Artículo 3.4.2.9. Proyectos de Actuaciones singulares.

1. A efecto de estas N.U. se entenderá por actividades singulares aquellas actuaciones de edificación o uso del suelo no recogidos en los artículos anteriores y que por su dimensión, entidad requieran la formulación de un proyecto previo a su autorización municipal.
2. El contenido del proyecto reflejará sus características específicas y justificará su adecuación a la normativa de aplicación en la materia, así como su duración.

Artículo 3.4.2.10. Limitaciones.

1. En Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las determinaciones y garantía que establece el Art. 157.

SUBCAPÍTULO 3.4.3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERALIDADES**Artículo 3.4.3.1. Parámetros estructurales de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs)**

Las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante dos determinaciones de ordenación estructural, que son el uso global y la edificabilidad neta de las parcelas localizadas en cada ZOU o la edificabilidad bruta sobre la superficie total de la ZOU. La delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada.

Las ZOUs se delimitan en suelo urbano y en el urbanizable con ordenación detallada en ámbitos espaciales discontinuos, constituidos por un conjunto de manzanas y por parcelas aisladas o contiguas que constituyen submanzanas. En suelo urbanizable también se delimitan ZOUs coincidiendo con el ámbito de cada sector sin ordenación detallada, siendo de ordenación estructural el uso global, la edificabilidad bruta del sector y su perímetro a nivel indicativo, debiendo el programa de ejecución ajustarlo definitivamente.

Artículo 3.4.3.2. Aplicación de ordenanzas tipológicas

Las zonas de ordenación urbanística son ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística u ordenanza tipológica de un uso mayoritario con aprovechamiento, que como determinación de ordenación detallada fija los parámetros expresivos de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas. Una misma ordenanza tipológica puede ser aplicada en distintas ZOUs, siendo la edificabilidad neta de las parcelas las que diferencia las ZOUs.

Artículo 3.4.3.3. Zonificación. Áreas Normativas.

La totalidad del suelo urbano y el urbanizable con ordenación detallada, excluido el viario, se divide en zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.3, estas zonas se denominan por su numeración precedida por las siglas ZOU nº

SUBCAPÍTULO 3.4.4. PARTICULARIDADES DE LAS ZOU (FICHA)**Artículo 3.4.4.1. ZOU 1 Casco Consolidado**

Esta zona de ordenación urbanística está constituida por las manzanas del núcleo consolidado hasta los años sesenta del siglo pasado, con uso global residencial.

La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación es



de dos plantas, mayoritariamente, exceptuando las edificaciones de tres alturas que se han edificado legalmente acorde a planeamientos anteriores. Gráficamente se identifica en el plano OE3.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $2.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.2. ZOU 2 Ensanche consolidado

Corresponde a la zona de ordenación urbanística de ensanches perimetrales al núcleo histórico, con uso global residencial, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta ordenanza, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. Gráficamente se identifica en el plano OE3.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.3. ZOU 3 Residencial Aislada

Corresponde a la zona de uso residencial con tipología de edificación aislada y en concreto a la ordenación del PERI de "Las Arenas", actualmente es suelo urbano consolidado, fue una iniciativa municipal y la imagen urbana responde a ciudad jardín. También se incluye en esta ZOU la UA-SU-1, actualmente consolidada por la edificación y a falta de ejecutar un vial por OPO.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.4. ZOU 4 Zona Industrial

Corresponde a la zona de ordenación de los polígonos industriales de los sectores 2 y 3 del planeamiento anterior, actualmente es suelo urbano consolidado.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.5. ZOU 5 Terciario Hostelero

Corresponde a las dos únicas zonas de suelo urbano consolidado destinadas a uso global Terciario (específico Hostelero).

- **Uso global:** Terciario.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.6. ZOU 6 Equipamientos

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano consolidado destinados a uso global Dotacional y específico Equipamientos. También pertenecerán a esta ZOU las parcelas de suelos incluidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, que se destinen a reserva para uso de equipamientos.

- **Uso global:** Dotacional.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $2.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.7. ZOU 7 Zonas verdes

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano consolidado destinados a uso global Dotacional y específico Zonas Verdes. También pertenecerán a esta ZOU las parcelas de suelos incluidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, que se destinen a reserva para uso de Zonas Verdes.

- **Uso global:** Dotacional.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.8. ZOU 8 UA-SUB- 13.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-13.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,415 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.9. ZOU 9 Zona Agroganadera

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-2.1 de suelo urbano no consolidado. El uso global agroganadero estará sujeto a las limitaciones derivadas de normativas sectoriales, que por razones higiénicas y sanitarias puedan imponer distancias mínimas a usos pormenorizados ganaderos.

- **Uso global:** Agroganadero.
- **Edificabilidad neta sobre rasante:** 0,80 m²/m².

Artículo 3.4.4.10. ZOU 10 UA-SU- 4.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-4.1 de suelo urbano no consolidado. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a 0,7 m²/m², acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a 1,41 m²/m².

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** 0,70 m²/m².

Artículo 3.4.4.11. ZOU 11 UA-SU- 6.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-6.1 de suelo urbano no consolidado. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a 0,7 m²/m², acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a 1,51 m²/m².

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** 0,70 m²/m².

Artículo 3.4.4.12. ZOU 12 UA-SUB- 1.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-1.1.1 de suelo urbanizable.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** 0,7 m²/m².

Artículo 3.4.4.13. ZOU 13 UA-SUB- 3.1.1



Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB- 3.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,428 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.14. ZOU 14 UA-SUB- 4.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-4.1.1 de suelo urbanizable. El PGM no asigna ordenación detallada.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.15. ZOU 15 UA-SUB- 5.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-5.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.16. ZOU 16 UA-SUB-.6.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-6.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,48 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las Tipo 1 y a $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las Tipo 2.

- **Uso global:** Terciario.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,48 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.17. ZOU 17 UA-SUB- 7.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-7.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.18. ZOU 18 UA-SUB- 8.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-8.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,312 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.19. ZOU 19 UA-SUB-8.1.2

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-8.2.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,47 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.20. ZOU 20 UA-SUB-8.1.3

A- SUB-8.3.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,457 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

**Artículo 3.4.4.21. ZOU 21 UA-SUB- 9.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-9.1.1 de suelo urbanizable.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.22. ZOU 22 UA-SUB- 10.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-10.1.1 de suelo urbanizable.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.23. ZOU 23 UA-SUB- 11.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-11.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,41 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.24. ZOU 24 UA-SUB- 12.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-12.1.1 de suelo urbanizable.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.25. ZOU 25 UA-SUB-14.1.1

Corresponde al suelo incluido en las UA- SUB-14.1.1 de suelo urbanizable.

- **Uso global:** Industrial.

- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.26. ZOU 26 UA-SUB-15.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA-UB-15.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,296 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.27. ZOU 27 UA-SUB- 2.1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-2.1.1 de suelo urbanizable. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,377 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre Rasante:** $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.28. ZOU 28 UA-SU- 3.1.

Corresponde al suelo incluido en la UA-SU-3.1 de suelo urbano. Esta unidad tiene programa de actuación aprobado por lo que la edificabilidad actual es la aprobada, tan solo en caso de prescripción del programa, se aplicarán las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.29. ZOU 29 UA-SU- 1.1.

Corresponde al suelo incluido en la UA-SU-1.1 de suelo urbano. Esta unidad corresponde a la UE 1b de la Revisión de las NNSS, para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.30. ZOU 30 UA-SU- 9.1.

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-9.1. de suelo urbano. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.31. ZOU 31 UA-SU- 10.1.

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-10 .1. de suelo urbano. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie reclasificada de s.n.u, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,19 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 3.4.4.32. ZOU 32 UA-SU- 11.1.

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-11.1. de suelo urbano. Para que la edificabilidad bruta máxima sea inferior a $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie reclasificada de s.n.u y se mantengan los $1852,95 \text{ m}^2$ actualmente con uso industrial, acorde a la ordenación detallada propuesta, que es indicativa, la edificabilidad neta sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento debe ser inferior a $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad Bruta sobre rasante:** $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

**CAPÍTULO 3.5.****GESTIÓN****SUBCAPÍTULO 3.5.1.****CONDICIONES GENERALES****Artículo 3.5.1.1. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.**

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.
- Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.
- Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115m² 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 3.5.1.2. Aprovechamiento urbanístico.

- El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo.
- El aprovechamiento medio de los sectores de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo referentes a las condiciones particulares de cada una de ellos.

Artículo 3.5.1.3. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

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

Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre adosada en el núcleo histórico	1,00
Vivienda libre aislada	0,80
Vivienda protegida	0,67
Terciario	1,00
Industrial en hilera	0,75
Industrial aislada	0,75
Agroganadero	0,70

Artículo 3.5.1.4. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas se realizará de forma directa o indirecta mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:
 - a) En la forma de gestión directa:
 - Cooperación
 - Expropiación
 - b) En la forma de gestión indirecta:
 - Compensación
 - Concertación



En cada unidad se aplicará el expresado en la NU., sin perjuicio de que se pueda cambiar si las circunstancias lo justifique siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 126 de la LSOTEX, siendo necesaria la justificación de la adopción de los sistemas de gestión directa.

2. En las unidades de ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, no contempladas en estas NU. el sistema de actuación se definirá conjuntamente con su delimitación, dando carácter preferente a los sistemas de compensación, concertación y cooperación, en este orden.

Artículo 3.5.1.5. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.

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

- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (UA/SU-nº):

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizará por polígonos o unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como continuo consolidado, de actuación directa.

Las unidades de actuación son las definidas en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otras nuevas según lo dispuesto en los Art.36 y 38 del RG. La modificación de la delimitación o la precisión de la misma se realizarán en el Programa de Ejecución.

Son aquéllas en las que se propone la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras que dan lugar a dos o más solares. El planeamiento general fija la ordenación detallada, con definición del viario y las parcelas con aprovechamiento, así como su uso, no siendo preciso planeamiento de desarrollo si el correspondiente Programa de Ejecución no plantea modificaciones de la ordenación detallada establecida. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

Si se produce incremento del aprovechamiento, sobre este se aplicarán los estándares del Art. 74 de la LSOTEX y del Art.27 del RP. para municipios con población entre 2.000 y 25.000 habitantes. El porcentaje



de aprovechamiento objetivo destinado a suelo para viviendas de protección pública y la proporción de los distintos tipos de estas, será el vigente en el momento de la aprobación de los programas de ejecución para el desarrollo de las actuaciones.

- **Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (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 será el marcado en los planos de Ordenación OE-3, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio y por expropiación cuando se trate de implantar dotaciones públicas sin que se derive un aumento de la edificabilidad existente.

- **Actuaciones aisladas.**

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso 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 comunicación, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

El planeamiento general no identifica ninguna actuación aislada.

Artículo 3.5.1.6. Áreas de reparto en suelo urbano.

En suelo urbano se ha constituido un área de reparto por unidad de actuación urbanizadora, para evitar la transferencia de unidades de aprovechamiento en caso de no tener el mismo aprovechamiento medio dos unidades de una misma área. En total hay siete unidades de actuación urbanizadora que constituyen siete áreas de reparto, que se identifican mediante las siglas AR/SU- nº, en los planos de Ordenación Estructural OE-2.

Artículo 3.5.1.7. Organización temporal, secuencia y orden básico para la programación de la gestión, en suelo urbano

El P.G.M., no establece fechas o periodos para la programación de las unidades de actuación en s. urbano, por no precisar su ejecución de una ordenación de secuencia temporal o espacial, ya que están anexas al núcleo urbano y se pueden conectar independientemente a las redes de servicios existentes.

Artículo 3.5.1.8. Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-nº). En todos los sectores del SUB, la edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m². Y se cumplirán las determinaciones del Art. 74 de la LSOTEX para el suelo urbanizable en municipios de población inferior a 20.000 habitantes y las del Art. 28 del RP. El porcentaje de aprovechamiento objetivo destinado a suelo para viviendas de protección pública y la proporción de los distintos tipos de estas, será el vigente en el momento de la aprobación de los programas de ejecución para el desarrollo de las actuaciones.

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

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-2 y tendrá carácter estructural, pudiendo ajustarse en el Programa de Ejecución.

Artículo 3.5.1.9. Áreas de reparto en suelo urbanizable

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por los sectores delimitados según el uso global residencial o industrial, con similar superficie y situación urbanística.

El Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Las distintas áreas de reparto se identifican con las siglas AR/SUB-nº, reflejándose la delimitación de cada una en los planos de Ordenación Estructural OE-2.

Artículo 3.5.1.10. Organización temporal, secuencia y orden básico para la programación de la gestión, en suelo urbanizable.

El P.G.M., no establece fechas o periodos para la programación de las unidades de actuación en s. urbanizable, para la programación de la gestión y ejecución de los distintos sectores será preciso que esté



físicamente en contacto con el núcleo urbano, no pudiendo ser programado un sector aislado o débilmente conectado con el núcleo. Por ser determinante la red de saneamiento, se establece una secuencia de orden de ejecución en función de la ejecución del saneamiento, de forma que no se podrá programar un sector que precise la ejecución de tramos de saneamiento fuera de su ámbito espacial, o deberá correr con el costo de urbanización hasta la conexión del saneamiento y las demás redes fuera de su ámbito hasta la red general.

Todas las redes de infraestructura de un área de reparto deberá ser calculada para el total de las demandas de la misma, de manera que el dimensionado de los distintos elementos del proyecto de urbanización de un sector será como mínimo suficiente para las necesidades del sector o unidad de actuación y para los que deban acometer conexionar a él de los demás sectores del área de reparto.

SUBCAPÍTULO 3.5.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.5.2.1. Área de Reparto AR/SUB-1

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-1, incluye al sector: SUB-1.1

- **Uso Característico:** Residencial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 48.701,43 m²

Artículo 3.5.2.2. Área de Reparto AR/SUB-2

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-2, incluye el Sector: SUB-2.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,5883 Ua/m²
- **Superficie:** 5.390,70 m²

Artículo 3.5.2.3. Área de Reparto AR/SUB-3

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-3, incluye el Sector: SUB-3.1

- **Uso Característico:** Residencial.



- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 54.923,43 m²

Artículo 3.5.2.4. Área de Reparto AR/SUB-4

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-4, incluye el Sector: SUB-4.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 78.355,44 m²

Artículo 3.5.2.5. Área de Reparto AR/SUB-5

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-5, incluye el Sector: SUB-5.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 11.231,77 m²

Artículo 3.5.2.6. Área de Reparto AR/SUB-6

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-6, incluye el Sector: SUB-6.1.

- **Uso Característico:** Terciario.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,36 Ua/m²
- **Superficie:** 74.852 m²

Artículo 3.5.2.7. Área de Reparto AR/SUB-7

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-7, incluye el Sector: SUB-7.1.

- **Uso Característico:** Residencial.



- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 13.032,28 m²

Artículo 3.5.2.8. Área de Reparto AR/SUB-8

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-8, incluye el Sector: SUB-8.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 39.576,99 m²

Artículo 3.5.2.9. Área de Reparto AR/SUB-9

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-9, incluye el Sector: SUB-9.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 13.120,80 m²

Artículo 3.5.2.10. Área de Reparto AR/SUB-10

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-10, incluye el Sector: SUB-10.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 37.316,44 m²

Artículo 3.5.2.11. Área de Reparto AR/SUB-11

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-11, incluye el Sector: SUB-11.1.

- **Uso Característico:** Residencial.



- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 7.249,12 m²

Artículo 3.5.2.12. Área de Reparto AR/SUB-12

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-12, incluye el Sector: SUB-12.1.

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,2244 Ua/m²
- **Superficie:** 37.344,61 m²

Artículo 3.5.2.13. Área de Reparto AR/SUB-13

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-13, incluye el Sector: SUB-13.1

- **Uso Característico:** Residencial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 12.025,70 m²

Artículo 3.5.2.14. Área de Reparto AR/SUB-14

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-14, incluye el Sector: SUB-14.1.

- **Uso Característico:** Industrial.
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Superficie:** 174.982,66 m²

Artículo 3.5.2.15. Área de Reparto AR/SUB-15

Se indica en el plano OE2 como AR/SUB-15, incluye el Sector: SUB-15.1.

- **Uso Característico:** Residencial.



- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 7.832,02 m²

SUBCAPÍTULO 3.5.3. SECTORES Y UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.5.3.1. SECTOR SUB- 1.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-1.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-1.1.
- **Superficie Bruta:** 48. 701.43 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 6.818,20 m²
 - Zonas verdes:** 5.113,65 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 29.591 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 26.631,89 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial. Actualmente tiene ordenación detallada y se deberán cumplir las determinaciones del programa de ejecución realizado acorde a la LSOTEX, aprobado el 23/07/2008 y publicado el 07/08/08, DOE nº 153. Si estas determinaciones, entre las que se encuentran las obras de urbanización, no se ejecutan en



los plazos legales establecidos, el programa de ejecución perderá su vigencia y se deberá volver a gestionar acorde con las determinaciones de la LSOTEX, entre los que se cuantifican los parámetros anteriores.

- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.2. SECTOR SUB- 2.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-2.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-2.1.
- **Superficie Bruta:** 5.390,70 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.678 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 730,75 m²
 - Zonas verdes:** 548,06 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 3.653,87 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 3.171,35 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,5883 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial.



- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.3. SECTOR SUB- 3.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-3.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-3.1.
- **Superficie Bruta:** 54.923,43 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 7.689,28 m²
 - Zonas verdes:** 5.766,96 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 33.371,48 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 30.034,33 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial. Actualmente tiene ordenación detallada y se deberán cumplir las determinaciones del programa de ejecución aprobado el 17/02.7/2009 y publicado el 24/03/09 en el DOE nº 57. Si estas determinaciones, entre las que se encuentran las obras de urbanización, no se ejecutan en los plazos legales establecidos, el programa de ejecución perderá su vigencia y se deberá volver a gestionar la unidad acorde con las determinaciones de la LSOTEX, entre los que se cuantifican los parámetros anteriores.



- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.4. SECTOR SUB- 4.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-4.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-4.1.
- **Superficie Bruta:** 78.355,44 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 10.969,76 m²
 - Zonas verdes:** 8.227,32 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 47.608,76 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 42.847,88 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades. El plan parcial precisa informe de la Confederación Hidrológica del Tajo por la afección del arroyo del Lugar.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

**Artículo 3.5.3.5. SECTOR SUB- 5.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-5.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-5.1
- **Superficie Bruta:** 11.231,77 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.572,45 m²
 - Zonas verdes:** 1.179,34 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.824,42 Ua
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.141,98 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.6. SECTOR SUB- 6.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-6.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-6.1.
- **Superficie Bruta:** 74.852 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.48 m²/m²
- **Uso global:** Terciario
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 3.742,60 m²
 - Zonas verdes:** 7.485,20 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 26.946,72 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 24.252,05 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,36 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.7. SECTOR SUB- 7.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-7.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-7.1.
- **Superficie Bruta:** 13.032,28 m²



- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 2.120,84 m²
 - Zonas verdes:** 1.590,63 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.918,41 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 7.126,57 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar una vez se haya desarrollado la unidad UA-SUB-11.1.1
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.8. SECTOR SUB- 8.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-8.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-8.1., el PGM. prevé la división de este sector en tres unidades de actuación: UA- 8.1.1 / UA-8.1.2 / UA-8.1.3
- **Superficie Bruta:** 39.576,99 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial



- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 5.540,78 m²
 - Zonas verdes:** 4.155,58 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 24.046,98 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 21.642,28 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.9. SECTOR SUB- 9.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-9.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-9.1.
- **Superficie Bruta:** 13.120,80 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.836,91 m²



Zonas verdes: 1.377,68 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 7.972,20 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 7.174,98 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

Artículo 3.5.3.10. SECTOR SUB- 10.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-10.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-10.1
- **Superficie Bruta:** 37.316,44 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 5.224,40 m²

Zonas verdes: 3.918,23 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 22.673,47 Ua/m²
- **Aprovechamiento subjetivo:** 20.406,12 Ua



- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.11. SECTOR SUB- 11.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-11.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-11.1.
- **Superficie Bruta:** 7.249,12 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.014,88 m²
 - Zonas verdes:** 761,16 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 4.404,57 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 3.964,11 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial



- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.12. SECTOR SUB- 12.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-12.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-12.1.
- **Superficie Bruta:** 37.344,61 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.3 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 2.240,68 m²
 - Zonas verdes:** 3.734,46 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 8.380,13 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 7.542,12 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

**Artículo 3.5.3.13. SECTOR SUB- 13.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-13.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-13.1.
- **Superficie Bruta:** 12.025,70 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.746,27 m²
 - Zonas verdes:** 1.310,26 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.306,82 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 6.576,13 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Cuenta con ordenación detallada. Su desarrollo se podrá realizar una vez independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.14. SECTOR SUB- 14.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-14.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-14.1.
- **Superficie Bruta:** 174.982,66 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.85 m²/m²
- **Uso global:** Industrial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 8.749,13 m²
 - Zonas verdes:** 17.498,27 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 111.551,45 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 100.396,30 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Directa.

Artículo 3.5.3.15. SECTOR SUB- 15.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-15.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-15.1.



- **Superficie Bruta:** 7.832,03 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.096,48 m²
 - Zonas verdes:** 822,36 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 4.758,74 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 4.282,87 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar una vez se haya desarrollado la UA-SU-7.1.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.3.16. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SUB-8.1.1
- **Superficie Bruta:** 15.148,89 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²



- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 2.120,84 m²

Zonas verdes: 1.590,63 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 9.204,47 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 8.284,02 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras determinaciones:** Esta unidad pertenece al área de reparto AR/SUB-8, junto a las unidades UA/SUB-8.1.2 y UA/SUB-8.1.3, por ser parte del Sector SUB-8.1., el aprovechamiento medio del área y de las unidades es idéntico, por lo que no hay unidades deficitarias ni excedentes, para obtener la edificabilidad neta se dividirá la superficie edificable entre la superficie con aprovechamiento, de forma que no se supere la edificabilidad bruta de la ordenación estructural.

Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo.

Artículo 3.5.3.17. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.2

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.2

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SUB-8.1.2
- **Superficie Bruta:** 13.816,95 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial



- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %

- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 1.934,37 m²

Zonas verdes: 1.450,78 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 9.671,87 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 8.395,18 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras determinaciones:** Esta unidad pertenece al área de reparto AR/SUB-8, junto a las unidades UA/SUB-8.1.1 y UA/SUB-8.1.3, por ser parte del Sector SUB-8.1., el aprovechamiento medio del área y de las unidades es idéntico, por lo que no hay unidades deficitarias ni excedentes, para obtener la edificabilidad neta se dividirá la superficie edificable entre la superficie con aprovechamiento, de forma que no se supere la edificabilidad bruta de la ordenación estructural.

Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo.

Artículo 3.5.3.18. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.3

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.3

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SUB-8.1.3
- **Superficie Bruta:** 10.611,15 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial



- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %

- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 1.485,56 m²

Zonas verdes: 1.114,17 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 6.447,33 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 5.802,60 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial
- **Otras determinaciones:** Esta unidad pertenece al área de reparto AR/SUB-8, junto a las unidades UA/SUB-8.1.1 y UA/SUB-8.1.2, por ser parte del Sector SUB-8.1., el aprovechamiento medio del área y de las unidades es idéntico, por lo que no hay unidades deficitarias ni excedentes, para obtener la edificabilidad neta se dividirá la superficie edificable entre la superficie con aprovechamiento, de forma que no se supere la edificabilidad bruta de la ordenación estructural.

Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo.

SUBCAPÍTULO 3.5.4. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

Artículo 3.5.4.1. Área de Reparto AR/SU-1

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-1, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-1

- **Uso Característico:** Residencial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 8704,89 m²

Artículo 3.5.4.2. Área de Reparto AR/SU-3

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-3, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-3



- **Uso Característico:** Residencial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 10.540,12 m²

Artículo 3.5.4.3. Área de Reparto AR/SU-4

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-4, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-4

- **Uso Característico:** Residencial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 3.694,96 m²

Artículo 3.5.4.4. Área de Reparto AR/SU-6

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-6, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-6

- **Uso Característico:** Residencial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Superficie:** 13.401,08 m²

Artículo 3.5.4.5. Área de Reparto AR/SU-9

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-9, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-9.1

- **Uso Característico:** Industrial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Superficie:** 11.288,58 m²

Artículo 3.5.4.6. Área de Reparto AR/SU-10



Se indica en el plano OE2 como AR/SU-10, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-10.1, que es discontinua en tres partes. La superficie bruta es de 181.864,76 m², de los cuales 84.012,52 m² están actualmente calificados como suelo urbano consolidado dotacional, por lo que la superficie total neta es de 97.852,24 m².

- **Uso Característico:** Industrial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Superficie neta:** 97.852,24 m²

Artículo 3.5.4.7. Área de Reparto AR/SU-11

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-11, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-11.1.

- **Uso Característico:** Industrial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Superficie:** 11.073,11 m²

SUBCAPÍTULO 3.5.5. UNIDADES EN SUELO URBANO

Artículo 3.5.5.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-1.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -1.1.
- **Superficie Bruta:** 8.704,89 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0,7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %



- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 1.218,68 m²

Zonas verdes: 914,01 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 5.289,09 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 4.760,18 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.5.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-2.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -2.1.
- **Superficie Bruta:** 99.320,61 m²
- **Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU.
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 0,00 m²
 - Zonas verdes:** 0,00 m²



- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada en el PGM, precisa proyecto de urbanización.
- **Sistema de Gestión:** Obra Pública Ordinaria.
- **Otras determinaciones:** Este ámbito se ha desarrollado acorde las NN.SS, ha sido reparcelado y parcialmente ejecutada la urbanización, encontrándose consolidado por la edificación en más de dos tercios. Precisa completar la urbanización.

Artículo 3.5.5.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-3.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -3.1.
- **Superficie Bruta:** 10.540,12 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Uso global:** Residencial
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 1.475,62 m²
 - Zonas verdes:** 1.106,71 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 6.404,18 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 5.763,76 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** Actualmente tiene ordenación detallada y la urbanización se encuentra ejecutada en un 50%, cedidos la totalidad de los viales y los suelos de cesión según las



determinaciones del programa de ejecución aprobado el 17/07/2008, publicado el 20/08/08 en el DOE nº 161 y el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres y la Agrupación de Interés Urbanístico "UE3 Malpartida de Cáceres" el 3/11/2008. Si el programa de ejecución pierde su vigencia se deberá volver a gestionar la unidad acorde con las determinaciones de la LSOTEX, entre las que se cuantifican la cesión de suelos para reserva dotacionales de los puntos anteriores.

- **Sistema de Gestión:** Indirecta

Artículo 3.5.5.4. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-4.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -4.1.
- **Superficie Bruta:** 3.694,96 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 517,29 m²
 - Zonas verdes:** 387,97 m²
- **Aprovechamiento objetivo:** 2.245,05 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 2.020,55 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.



- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.5.5. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-5.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -5.1.
- **Superficie Bruta:** 49.612,92 m²
- **Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU.
- **Uso global:** Industrial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 0,00 m²
 - Zonas verdes:** 8.448,89 m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada en el PGM, precisa proyecto de urbanización.
- **Sistema de Gestión:** Obra Pública Ordinaria

Artículo 3.5.5.6. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-6.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -6.1.
- **Superficie Bruta:** 13.401,08 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.7 m²/m²



- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 30 %
- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 1.876,15 m²

Zonas verdes: 1.407,11 m²

- **Aprovechamiento objetivo:** 8.142,50 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 7.328,25 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6076 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

Artículo 3.5.5.7. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 7.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-7.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -7.1.
- **Superficie Bruta:** 34.999,35 m²
- **Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU.
- **Uso global:** Residencial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Cesiones estructurales**

Cesión de Equipamientos: 0,00 m²



Cesión de zonas verdes: 0,00 m²

La totalidad de las superficies dotacionales son existentes y destinadas al uso previsto, por lo que no hay que obtener suelo.

- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada en el PGM, precisa proyecto de urbanización.
- **Otras determinaciones:** En el ámbito tiene actualmente una superficie de 7.630,41 m² destinado a equipamientos y 133,43 m² a zona verde integrada en una superficie mayor.
- **Sistema de Gestión:** Obra Pública Ordinaria

Artículo 3.5.5.8. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 8.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-8.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -8.1.
- **Superficie Bruta:** 15.602,75 m²
- **Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Uso global:** Residencial

- **Cesiones estructurales**

Equipamientos: 0,00 m²

Zonas verdes: 0,00 m²

- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada en el PGM, precisa proyecto de urbanización.



- **Sistema de Gestión:** Obra Pública Ordinaria
- **Otras determinaciones:** Este ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado en las NN.SS, se delimita para completar la urbanización de la C/ Alberca.

Artículo 3.5.5.9. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 9.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-9.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -9.1.
- **Superficie Bruta:** 11.288,58 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0.85 m²/m²
- **Uso global:** Industrial
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 564,43 m²
 - Zonas verdes:** 1.128,86 m²
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.196,47 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 6.476,82 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.
- **Sistema de Gestión:** Directa.

Artículo 3.5.5.10. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 10.1



Se indica en el plano OE2 como UA/SU-10.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -10.1
- **Superficie Bruta:** 181.864,76 m²
- **Superficie Neta:** 97.852,24 m²
- **Sup. Dotacional recalificada:** 84.012,52 m²
- **Edific. Bruta / 97.852,24 m²:** 0.85 m²/m²
- **Uso global:** Industrial
- **Cesiones estructurales**
 - Equipamientos:** 23.105,61 m² 18.213 m² existentes más 5% / 97.852,24 m²
 - Zonas verdes:** 74.102,22 m² 64.317 m² existentes más 10% / 97.852,24 m²
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Aprovechamiento objetivo:** 62.380,80 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 56.142,72 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.
- **Otras determinaciones:** Esta unidad tiene recalificada una superficie de 84.012,52 m², que en la actualidad son suelo urbano consolidado calificado con uso dotacional:
 - Zona verde 64.317,00 m²
 - Equipamiento 18.213,00 m²
 - Viario 1.482,52 m²



Estas superficies dotacionales se mantienen modificando su ubicación, por lo que la superficie neta de la unidad es de 97.207,83 m².

- **Sistema de Gestión:** Directa.

Artículo 3.5.5.11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 11.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-11.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -11.1
- **Superficie Bruta:** 12.926,06 m²
- **Superficie Neta:** 10.746,12 m², sobre esta se aplican las cesiones de suelo dotacional
- **Edificabilidad Bruta:** 0.85 m²/m²
- **Uso global:** Industrial
- **Cesiones estructurales**

Equipamientos:	1.107,31 m ²
Zonas verdes:	553,66 m ²
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Aprovechamiento objetivo:** 7.059,11 Ua
- **Aprovechamiento subjetivo:** 6.353,20 Ua
- **Aprovechamiento Medio:** 0,6375 Ua/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.



- **Otras determinaciones:** Esta unidad incluye una superficie de 1.852,95 m², que en la actualidad son suelo urbano consolidado calificado con uso industrial, esta superficie se mantiene modificando su ubicación, por lo que la superficie neta de la unidad es de 10.746,12 m².
- **Sistema de Gestión:** Directa.

CAPÍTULO 3.6. SISTEMA GENERALES**SUBCAPÍTULO 3.6.1. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 3.6.1.1. Clasificación.**

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 estructural OE-4.

Artículo 3.6.1.2. Regulación de los sistemas generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Artículo 3.6.1.3. Formas de ejecución.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

SUBCAPÍTULO 3.6.2. CONDICIONES PARTICULARES.**Artículo 3.6.2.1. Sistema general de espacios libres (SG-L).**

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-4 mediante las siglas SG-L.

**Artículo 3.6.2.2. Sistema general de equipamientos. (SG-E)**

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-4 mediante las siglas SG-E.

Artículo 3.6.2.3. Sistema general de infraestructuras. (SG-I)

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-4 mediante las siglas SG-I.

Artículo 3.6.2.4. Sistema general viario. (SG-V)

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-4 mediante las siglas SG-V.

CAPÍTULO 3.7. INFRAESTRUCTURAS**SUBCAPÍTULO 3.7.1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 3.7.1.1. Definición y clasificación.**

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros, la red transporte y comunicación tiene su tratamiento específico.

En el término de Malpartida de Cáceres se distinguen las siguientes variedades:

-**Abastecimientos de Agua (SA)**, que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.

-**Saneamiento (SS)**, correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.

-**Energía Eléctrica (SE)**, relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.



-**Alumbrado Público (SL)**, que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.

-**Telefonía (ST)**, referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.

-**Red de Riego (SR)**, que corresponde a las dependencias y redes de conducción (acequias) de agua para riego agrícola así como la red de desagüe vinculada hasta el vertido a cauces naturales.

Artículo 3.7.1.2. Condiciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características con carácter estructural a las determinadas por la legislación sectorial que le sea de aplicación. Para la implantación en el término municipal de nuevas redes de infraestructuras se podrán redactar planes especiales cuyo objetivo será la definición de los trazados de tendidos y definición de los elementos de las mismas para las diferentes categorías de suelo.

**TÍTULO 4. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADAS****CAPÍTULO 4.1. GENERALIDADES****SUBCAPÍTULO 4.1.1. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****Artículo 4.1.1.1. Formas de Intervención y Competencias**

1. La intervención de la Administración compete en el control del uso del suelo y la edificación, consiste en:
 - a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
 - b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias, constatando la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.
3. La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:
 - a) La determinación de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.
 - b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el PG o proceda modificarlas.
 - c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora y no estén delimitadas en el PG o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.
 - d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación. Acorde al Capítulo VI del Título IV de la LSOTEX.
 - e) Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.



- f) Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.
 - g) Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones, acorde a las determinaciones del Art. 176 y 181 de la LSOTEX, así como las ordenanzas municipales redactadas al respeto.
4. La competencia en la intervención administrativa de ejecución del PG corresponde al Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros organismos o entidades.

Artículo 4.1.1.2. Actos sometidos a licencia

- 1. Quedan sometidos a la concesión de licencia de obras, edificación e instalación, de forma genérica la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 180 de la de la LSOTEX, sin perjuicio de las excepciones al respecto y demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, como en casos de innovación tecnológica o adaptación de las infraestructuras de telecomunicación.
- 2. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos que contemple en cada momento la legislación al respecto

Artículo 4.1.1.3. Ejecución de los actos sometidos a licencia

- 1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, o se considere su obtención por silencio administrativo positivo, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.
- 2. La ejecución de actos en el supuesto de silencio administrativo positivo no podrán en ningún caso contravenir la Normativa Urbanística de aplicación ni la legislación específica vigente. Por lo que las obras o actuaciones que no se ajusten tendrán que ser corregidas bajo la responsabilidad del promotor y técnicos responsables.

Artículo 4.1.1.4. Protección de la legalidad urbanística

- 1. Las vulneraciones de la LSOTEX, sus Reglamentos y Normas Urbanísticas del PG, son infracciones urbanísticas, tienen la consideración de delito tipificado en el Código Penal y llevarán



al margen de las ordenes de suspensión o demolición, la imposición de las penas pertinentes a los infractores, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios, con cargo a los responsables.

Artículo 4.1.1.5. Obras y actividades sin licencias

1. Cuando los actos de edificación y uso se efectuasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si esta fuera denegada por ser contraria a la ordenación establecida o no fuera solicitada en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas o la suspensión y cierre definitivo de la actividad.

Artículo 4.1.1.6. Inspección

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, se procederá del modo siguiente.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquéllas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto.
4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Artículo 4.1.1.7. Situación legal de ruina.

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



- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
 3. Corresponderá al Municipio en la declaración de la situación legal de ruina en bienes catalogados, comunicar previamente a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el expediente de declaración de ruina.

SUBCAPÍTULO 4.1.2. TIPOS DE OBRAS

Artículo 4.1.2.1. Clasificación de obras de edificación.

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

- **Obras de demolición:** Son las obras destinadas al derribo de una construcción y desmontaje de sus instalaciones.

En los bienes catalogados las obras de demolición total o parcial, deberán contar con informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

- **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:



Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.

Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.2.2. Situaciones de fuera de ordenación.

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

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

- 1 Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- 2 Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.
- 3 Se considerarán en situación de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales, respecto de las cuales no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, de conformidad con lo establecido en el artículo 197.4 de la Ley 15/2001 LSOTEX.

Artículo 4.1.2.3. Obras en edificios fuera de ordenación.

- 1 En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble. En todo caso se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.



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

- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

2 En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento, eliminando las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

- También serán admisibles las obras siguientes:

Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

Las parciales de consolidación, reparación o reestructuración, siempre que no afecten a más del 50 % de la superficie edificada, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la afección determinante de la situación de fuera de ordenación del inmueble, no afecte a la parte del edificio o construcción sobre la que se pretende actuar, y siempre que según el planeamiento vigente pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la zona desorientada del inmueble, podrán admitirse obras siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias.

3 En los edificios, las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales, cualquier acto destinado a la reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización.

**CAPÍTULO 4.2.****DEFINICIONES****SUBCAPÍTULO 4.2.1.****CONDICIONES GENERALES DE USO****Artículo 4.2.1.1. Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas.**

- 1 Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.
- 2 La calificación de usos descritos en este capítulo, pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos, se den actualmente o no en el término municipal. Por ello la relación de usos específicos que desarrolla el capítulo es muy superior a la que puede tener su reflejo en los planos de calificación del suelo, ya que en poblaciones como Malpartida de Cáceres es inoperante establecer suelos específicos para muchos de ellos, que pueden no darse en el periodo de vigencia del PGM. Esta circunstancia nos lleva a establecer un amplio grado de compatibilidad entre los diferentes usos, siempre que no generen molestias u otros efectos desfavorable en entornos de uso global o pormenorizado distinto al que se pretende establecer. Será competencia municipal para conceder licencia de apertura exigir las condiciones de aislamiento, higiene, seguridad e idoneidad de las distintas actividades, acorde a las reglamentaciones vigentes en la materia y específicas de la actividad.
- 3 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 pormenorizados.
 - Usos específicos.
 - b) Según su modo de implantación:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos prohibidos
 - c) Según su destino urbanístico:
 - Usos privados
 - Usos públicos
 - e) Por su duración temporal:
 - Usos permanentes
 - Usos provisionales

- 4 Las definiciones de los distintos tipos de usos regulados es la siguiente:
- **Uso pormenorizado:** el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales
 - **Uso específico:** el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.
 - **Uso mayoritario:** en una zona de ordenación, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
 - **Uso compatible:** el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. La compatibilidad puede ser regulada mediante ordenanzas municipales al respecto limitando la intensidad del uso compatible respecto del mayoritario en los casos que se puedan producir alteraciones en el desarrollo del mayoritario.
 - **Uso prohibido:** el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
 - **Usos de destino público:** Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
 - **Usos de destino privado:** Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.
 - **Usos permanentes** o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
 - **Usos provisionales** los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 4.2.1.2. Locales con uso fuera de Ordenación

1. Los usos existentes en primitivos edificios no conformes con el PG por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieran conservar su destino y actividad disconforme con el PG.
2. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
3. Los usos existentes a la entrada en vigor del PGM que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

SUBCAPÍTULO 4.2.2. USO RESIDENCIAL

Artículo 4.2.2.1. Pormenorización del uso residencial

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:



- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Artículo 4.2.2.2. Características y composición de las viviendas

5. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación de una estancia deberá abrir directamente a espacios públicos o a patios que cumplan las determinaciones y dimensiones mínimas exigibles por la legislación de habitabilidad de aplicación y siempre que se cumplan las determinaciones contra incendios, de seguridad e higiene que le sean de aplicación.
6. Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas en Extremadura vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones de la Residencia Comunitaria

1. Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero. En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

SUBCAPÍTULO 4.2.3. USOS TERCIARIOS

Artículo 4.2.3.1. Pormenorización de usos

1. El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:
 - Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
 - Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.

- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Recreativo (TR), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 4.2.3.2. Especificidad y características del uso Comercial

1. Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:
 - Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).
 - Centros Comerciales (TC-2), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.
2. En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:
 - Todos los locales destinados al uso comercial habrán de cumplir con las determinaciones de la legislación general y específica que le sea de aplicación y en especial la referente a seguridad, accesibilidad y ambiental.

Artículo 4.2.3.3. Especificidad y características del uso Hotelero

1. Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:
 - Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.
 - Pensiones (TH-2), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
2. Todas las dependencias de los Hoteles y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

**Artículo 4.2.3.4. Especificidad y características del uso de Oficinas**

1. Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:
 - Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
 - Centros Administrativos (TO-2), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.
2. Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:
 - Todos los locales destinados al uso administrativo habrán de cumplir con las determinaciones de la legislación general y específica que le sea de aplicación y en especial la referente a seguridad, accesibilidad y ambiental.

Artículo 4.2.3.5. Especificidad y características del uso recreativo

1. Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Centros Sociales (TR-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
 - Salas de juegos de Azar (TR-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.
 - Salas de juegos Recreativos (TR-3), referidos a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
 - Bares, Cafeterías y Restaurantes (TR-4)
 - Discotecas y Salas de Fiesta (TR-5)
 - Otras actividades recreativas (TR-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.
2. Todos los usos recreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

SUBCAPÍTULO 4.2.4. USOS INDUSTRIALES**Artículo 4.2.4.1. Pormenorización de usos**

1. En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:
 - Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
 - Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
 - Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

Artículo 4.2.4.2. Características del uso Industrial

1. 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 y en especial la referente a seguridad, accesibilidad y ambiental.

Artículo 4.2.4.3. Admisibilidad de usos Industriales pormenorizados

1. La preocupación por los efectos no deseables de las posibles actividades industriales ha sido objeto de la limitación de los mismos, en base a la clasificación recogida en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según los siguientes tipos de suelo:

Suelo urbano consolidado residencial "las arenas"

Suelo urbano consolidado del núcleo principal

Suelo urbano de uso industrial

A. USOS INDUSTRIALES ADMISIBLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL LAS ARENAS.

No es admisible ningún uso industrial.

B. USOS INDUSTRIALES ADMISIBLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL NÚCLEO PRINCIPAL.

Son admisibles los usos industriales de ANEXO III del Decreto 81/2011 siguientes:

GRUPO4. OTRAS ACTIVIDADES:

- 4.4.** Estaciones de servicio dedicadas a la venta de combustibles como la gasolina, el gasoil, los biocombustibles, etc.

4.10. Talleres dedicados a las siguientes actividades económicas, siempre que la potencia eléctrica total instalada sea igual o inferior a 100 kW y la superficie construida total sea igual o inferior a 2.000 metros cuadrados.

- **a)** Carpintería metálica, cerrajería, calderería o mecanizado.
- **b)** Actividades relacionadas con la construcción.
- **c)** Orfebrería.
- **d)** Cerámica.
- **e)** Elaboración de productos a base de madera, corcho, papel o cartón, tales como carpinterías o ebanisterías.
- **f)** Confección de géneros de punto, pieles y textiles.
- **g)** Reparación de calzado.
- **h)** Reparación, pintado, lavado y engrase de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- **i)** Reparación de aparatos eléctricos y/o electrónicos.
- **j)** Elaboración de piedra natural.
- **k)** Imprentas y artes gráficas y/o talleres de edición de prensa, excepto las instalaciones que sobrepasen los límites establecidos en el punto 4.1.

4.11. Establecimientos dedicados a las siguientes actividades económicas:

- **a)** Aparcamientos de uso público y estaciones de autobuses.
- **b)** Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, camping y otras instalaciones para alojamiento de carácter turístico.
- **c)** Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles.
- **d)** Restaurantes, cafeterías, pubs, heladerías y bares.
- **e)** Discotecas, salas de fiesta y bares musicales.
- **f)** Salones recreativos y salas de bingo.
- **g)** Cines y teatros.
- **h)** Gimnasios, polideportivos y piscinas.
- **i)** Colegios, academias, auditorios, bibliotecas y otras actividades de carácter docente o cultural.
- **j)** Estudios de rodaje y grabación.
- **k)** Supermercados, autoservicios y centros comerciales.
- **l)** Carnicerías y almacenes de carne.
- **m)** Pescaderías y almacenes de pescado.
- **n)** Panaderías y obradores de confitería.
- **ñ)** Comercio y almacenes de congelados.
- **o)** Fruterías y almacenes de frutas o verduras.
- **p)** Asadores de pollos, hamburgueserías, freidurías, churrerías y otros establecimientos de elaboración de comidas para llevar.
- **q)** Farmacias, parafarmacias y almacenes de productos farmacéuticos.
- **r)** Lavanderías, tintorerías e instalaciones similares, excepto las que sobrepasen los límites establecidos en el apartado 4.1.



- **s)** Laboratorios de análisis.
- **t)** Clínicas y establecimientos sanitarios.
- **u)** Tanatorios y velatorios sin horno crematorio.
- **v)** Clínicas veterinarias.

Las indicadas en el subgrupo 4.11, a nivel urbanístico y del PGM tienen la consideración de uso terciario y no de uso industrial. Al margen de las actividades indicadas sería posible admitir aquellas no incluidas que pudieran justificar su compatibilidad y ser complementarias del uso residencial.

C. USOS INDUSTRIALES ADMISIBLES EN SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Son admisibles los siguientes los usos industriales recogidos en el Decreto 81/2011:

DEL ANEXO I, SOMETIDOS A AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA NO SE ADMITE NINGÚN USO INDUSTRIAL

DEL ANEXO II SOMETIDOS A AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA SON ADMISIBLES LOS SIGUIENTES:

GRUPO 3. INDUSTRIA ALIMENTARIA.

3.2. Instalaciones para tratamiento y transformación destinados a la fabricación de productos alimenticios a partir de:

- **a)** Materia prima animal (que no sea la leche) de una capacidad de producción de productos acabados igual o inferior a 75 toneladas por día y superior a 1 tonelada por día.
- **b)** Materiales de origen vegetal, sean frescos, congelados, conservados, precocinados, deshidratados o completamente elaborados, con una capacidad de producción de productos acabados igual o inferior a 300 toneladas por día y superior a 4 toneladas por día.
- **c)** Leche, con una cantidad de leche recibida igual o inferior a 200 toneladas por día (valor medio anual) y superior a 1 tonelada por día.

3.3. Plantas de embotellamiento o envasado de agua o productos alimenticios e instalaciones relacionadas con una capacidad superior a 5 toneladas por día.

GRUPO 4. INDUSTRIA ENERGÉTICA

4.5. Instalaciones industriales destinadas al almacenamiento de:

- a) Productos petrolíferos y biocombustibles con una capacidad de almacenamiento superior a 300 metros cúbicos.
- b) Gas natural sobre el terreno en tanques, con una capacidad de almacenamiento unitaria mayor de 200 toneladas.
- c) Gases combustibles en almacenamientos tanto aéreos como enterrados, con una capacidad de almacenamiento mayor de 100 metros cúbicos.

GRUPO 5. INDUSTRIA SIDERÚRGICA Y DEL MINERAL. PRODUCCIÓN Y ELABORACIÓN DE METALES.

5.7. Instalaciones dedicadas al aprovechamiento de áridos

5.9. Industrias de transformación de rocas ornamentales, no vinculadas a explotaciones mineras.

5.10 Instalaciones para la formulación y el envasado de materiales, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.

GRUPO 6. INDUSTRIA QUÍMICA Y PETROQUÍMICA

6.1. Instalaciones, no incluidas en el Anexo I, dedicadas al tratamiento de productos intermedios y producción de productos químicos, a escala industrial y mediante transformación química o física en particular:

d) pinturas, barnices y revestimientos similares.

GRUPO 7. INDUSTRIA PAPELERA, DE LA MADERA, DEL CORCHO, TEXTIL Y DEL CUERO.

7.3. Instalaciones para la fabricación de papel, cartón o celulosa, con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

7.4. Instalaciones para la fabricación de productos básicos de la madera (como madera aglomerada, cartón comprimido y madera contrachapada) con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

7.5. Instalación para la fabricación de productos de madera o derivados con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

7.6. Instalaciones para el tratamiento del corcho bruto.

7.7. Instalaciones para la fabricación de productos de corcho con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

7.8. Instalaciones para la fabricación, tratamiento previo o tinte de fibras y de productos textiles, no incluidas en el Anexo I.

7.9. Instalaciones de la industria textil para la preparación e hilado de fibras textiles y/o el acabado de textiles, con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

7.10. Instalaciones para el curtido de cueros no incluidas en el Anexo I.

7.11. Instalaciones para la fabricación de productos de cuero y/o calzado, con una capacidad de producción superior a 10 toneladas diarias.

GRUPO 9. PROYECTOS DE TRATAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS.

9.3. Instalaciones de gestión de residuos mediante almacenamiento de los mismos, con carácter previo a su valorización o eliminación, excepto los puntos limpios y las instalaciones dedicadas al almacenamiento de residuos de construcción y demolición inertes.

GRUPO 10. OTRAS ACTIVIDADES.

10.1. Instalaciones no incluidas en el Anexo I y que emplean compuestos orgánicos volátiles en el desarrollo de su actividad con una capacidad de consumo de compuestos orgánicos volátiles superior a 1 tonelada al año.

10.2. Instalaciones industriales destinadas a la fabricación de:

- **a)** Productos informáticos, electrónicos y ópticos.
- **b)** Material y equipo eléctrico.

10.4. Establecimientos que cuenten con instalaciones auxiliares de climatización o producción de frío industrial con una potencia térmica nominal superior a 1 MW o con una superficie superior a 10.000 metros cuadrados.

- 10.5.** Instalaciones industriales y talleres siempre que la potencia eléctrica total instalada sea superior a 100 kW o la superficie construida total sea superior a 2.000 metros cuadrados.
- 10.6.** Cualquier actividad que a juicio del órgano ambiental, tenga una incidencia ambiental importante y no esté recogida expresamente en los Anexos I y II.
- 10.7.** Captura de flujos de CO₂ procedentes de instalaciones industriales con fines de almacenamiento geológico con arreglo a la Directiva 2009/31/CE.

DEL ANEXO III SOMETIDOS A COMUNICACIÓN AMBIENTAL:

GRUPO 2. INDUSTRIA ALIMENTARIA.

- 2.1.** Instalaciones para tratamiento y transformación destinados a la fabricación de productos alimenticios a partir de:
- **a)** Materia prima animal (que no sea la leche) de una capacidad de producción de productos acabados igual o inferior a 1 tonelada por día.
 - **b)** Materiales de origen vegetal, sean frescos, congelados, conservados, precocinados, deshidratados o completamente elaborados, con una capacidad de producción de productos acabados igual o inferior a 4 toneladas por día.
 - **c)** Leche, con una cantidad de leche recibida igual o inferior a 1 toneladas por día (valor medio anual).
- 2.2.** Plantas de embotellamiento o envasado de agua o productos alimenticios e instalaciones relacionadas con una capacidad igual o inferior a 5 toneladas por día.

GRUPO 3. INDUSTRIA ENERGÉTICA.

- 3.1.** Instalaciones de cogeneración, calderas, hornos, generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal; siempre y cuando la potencia térmica nominal de combustión sea igual o inferior a 2 MW.
- 3.2.** Instalaciones industriales destinadas al almacenamiento, para venta y distribución, de:
- **a)** Productos petrolíferos y biocombustibles con una capacidad de almacenamiento igual o inferior a 300 metros cúbicos.
 - **b)** Gas natural sobre el terreno en tanques con una capacidad de almacenamiento unitaria igual o inferior a 200 toneladas.
 - **c)** Gases combustibles en almacenamientos tanto aéreos como enterrados con una capacidad de almacenamiento igual o inferior 100 metros cúbicos.

GRUPO 4. OTRAS ACTIVIDADES.

- 4.1.** Instalaciones que emplean compuestos orgánicos volátiles en el desarrollo de su actividad con una capacidad de consumo de compuestos orgánicos volátiles que no sea superior a 1 tonelada al año.
- 4.2.** Instalaciones de antenas de comunicación o subestaciones de energía eléctrica.
- 4.3.** Instalaciones destinadas al almacenamiento y venta al por mayor de materias primas y productos.
- 4.4.** Estaciones de servicio dedicadas a la venta de combustibles como la gasolina, el gasoil, los biocombustibles, etc.
- 4.5.** Estaciones e instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos.

4.6. Instalaciones destinadas al tratamiento de agua potable.

4.10. Talleres dedicados a las siguientes actividades económicas, siempre que la potencia eléctrica total instalada sea igual o inferior a 100 kW y la superficie construida total sea igual o inferior a 2.000 metros cuadrados.

- **a)** Carpintería metálica, cerrajería, calderería o mecanizado.
- **b)** Actividades relacionadas con la construcción.
- **c)** Orfebrería.
- **d)** Cerámica.
- **e)** Elaboración de productos a base de madera, corcho, papel o cartón, tales como carpinterías o ebanisterías.
- **f)** Confección de géneros de punto, pieles y textiles.
- **g)** Reparación de calzado.
- **h)** Reparación, pintado, lavado y engrase de vehículos a motor y de maquinaria en
- **i)** Reparación de aparatos eléctricos y/o electrónicos.
- **j)** Elaboración de piedra natural.
- **k)** Imprentas y artes gráficas y/o talleres de edición de prensa, excepto las instalaciones que sobrepasen los límites establecidos en el punto 4.1.

4.11. Establecimientos dedicados a las siguientes actividades económicas:

- **a)** Aparcamientos de uso público y estaciones de autobuses.
- **b)** Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, camping y otras instalaciones para alojamiento de carácter turístico.
- **c)** Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles.
- **d)** Restaurantes, cafeterías, pubs, heladerías y bares.
- **e)** Discotecas, salas de fiesta y bares musicales.
- **f)** Salones recreativos y salas de bingo.
- **g)** Cines y teatros.
- **h)** Gimnasios, polideportivos y piscinas.
- **i)** Colegios, academias, auditorios, bibliotecas y otras actividades de carácter docente o cultural.
- **j)** Estudios de rodaje y grabación.
- **k)** Supermercados, autoservicios y centros comerciales.
- **l)** Carnicerías y almacenes de carne.
- **m)** Pescaderías y almacenes de pescado.
- **n)** Panaderías y obradores de confitería.
- **ñ)** Comercio y almacenes de congelados.
- **o)** Fruterías y almacenes de frutas o verduras.
- **p)** Asadores de pollos, hamburgueserías, freidurías, churrerías y otros establecimientos de elaboración de comidas para llevar.
- **q)** Farmacias, parafarmacias y almacenes de productos farmacéuticos.



- **r)** Lavanderías, tintorerías e instalaciones similares, excepto las que sobrepasen los límites establecidos en el apartado 4.1.
- **s)** Laboratorios de análisis.
- **t)** Clínicas y establecimientos sanitarios.
- **u)** Tanatorios y velatorios sin horno crematorio.
- **v)** Clínicas veterinarias.

4.12. Las actividades e instalaciones incluidas en el Anexo II que no precisen de autorización ambiental unificada dado su carácter temporal al estar ligadas a la ejecución de una obra a la que dan servicio de forma exclusiva, y en la medida en que su montaje y desmontaje tenga lugar durante la ejecución de la obra o al final de la misma.

SUBCAPÍTULO 4.2.5. USOS DOTACIONALES

Artículo 4.2.5.1. Pormenorización de usos

1. Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:
 - e) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
 - f) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del presente Reglamento.
 - g) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
 - h) Uso de infraestructuras y servicios urbanos (D-IS: aquellos que comprenden las actividades relacionadas con las redes y centros de infraestructuras y servicios urbanos.

Artículo 4.2.5.2. Especificación del Uso de Comunicaciones (D-C)

1. Atendiendo a las características singulares de los distintos medios de transporte y su infraestructura de soporte se especifican los siguientes usos:

- Red Viaria (D-CV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.
- Terminal de Autobuses (D-CT), corresponde a las instalaciones, e intercambiadores de pasajeros y mercancías del transporte interurbano por carretera.
- Servicios Complementarios (D-CS), que incluye las dependencias e instalaciones para el mantenimiento de las vías públicas, el suministro de combustible para automóviles, la seguridad vial y otros servicios similares.
- Aparcamientos (D-CA), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

Artículo 4.2.5.3. Especificidad de la Red Viaria

1. Según la entidad y función de las vías públicas que las componen se diferencian las siguientes redes específicas:
 - Red Interurbana (D-CV1), formada por el conjunto de carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.
 - Red Principal (D-CV2), integrada por los tramos urbanos de la red anterior, y por las vías de primer orden que conexonan los distintos distritos o zonas de la Ciudad.
 - Red Secundaria (D-CV3), en la que se incluyen aquellas vías interiores a los distritos o sectores urbanos que conforman sus ejes principales de relación.
 - Red Peatonal (D-CV4), que comprende las vías y espacios destinados exclusivamente a la circulación de peatones.

Artículo 4.2.5.4. Especificidad de los aparcamientos

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:
 - Aparcamientos Públicos en superficie (D-CA1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.
 - Aparcamientos Privados (D-CA2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

Artículo 4.2.5.5. Especificidad del Uso de Zonas Verdes (D-V)

1. Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:



- Zonas Verdes (D-VV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peatonales (D-VP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 4.2.5.6. Especificidad y características de las Zonas Verdes

1. En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

a) Áreas de juego (D-VVAJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

b) Jardines (D-VVJ): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Ello no obstante, cuando, en el suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario los referidos parámetros siempre que se respeten los establecidos en la letra a).

c) Zonas de Acompañamiento al Viario (D-VVZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines a que se refiere el primer párrafo de la letra anterior, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.

No obstante, podrán constituirse Zonas de Acompañamiento al Viario (D-VVZAV) sin necesidad de establecerse jardines con el dimensionamiento requerido en el primer párrafo de la letra b) cuando, tratándose de suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente

d) Parques (D-VVP): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

2. En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

3. En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

- Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.
- Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.
- En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 2% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.
- Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

4. En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Artículo 4.2.5.7. Especificidad y características de las Áreas Peatonales



1. Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:
 - Plazas (D-VP1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
 - Áreas de Juego (D-VP2), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.
2. Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación, permitiendo la edificación en las mismas condiciones y hasta el 2% de la superficie.
3. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:
 - Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia.
 - Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.
 - No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 200 m² o que no permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.

Artículo 4.2.5.8. Especificidad del Uso de Equipamientos (D-E)

Dentro del uso pormenorizado de Equipamientos se diferencian los siguientes usos específicos:

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-I): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-D): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (DE-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DE-A): aquel uso que comprende las actividades propias de los

servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

- Uso Sanitario-Asistencial (DE-S): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 4.2.5.9. Especificación de usos de Infraestructuras – Servicios Urbanos

1. Dentro del uso global relativo a los servicios urbanos infraestructurales se pormenorizan las siguientes redes:
 - Abastecimientos de Agua (DE-ISA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
 - Saneamiento (DE-ISS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
 - Energía Eléctrica (DE-ISE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
 - Alumbrado Público (DE-ISL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
 - Telefonía (DE-IST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.
 - Otras infraestructuras (DE-ISO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.
 - Cementerios (DE-ISCM).
 - Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DE-ISMM).
 - Mataderos (DE-ISMT).
 - Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DE-ISLP).
 - Otros Servicios Urbanos de condición general (DE-ISSG).
- 3 Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales, con la obligación adicional de proyección de rampas para peatones cuando el establecimiento se desarrolle en dos o tres niveles de edificación (máximo admisible). Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

SUBCAPÍTULO 4.2.6. USOS AGROPECUARIOS**Artículo 4.2.6.1. Pormenorización de usos**

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

- a. Uso de Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- b. Uso de Ganadería (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.
- c. Uso de Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.
- d. Uso de Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.
- e. Uso de Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

Artículo 4.2.6.2. Características del uso de Explotaciones Agrícolas

1. Las instalaciones agropecuarias adecuaran sus características a las condiciones específicas que para cada área de Suelo no Urbanizable se establecen en estas normas y a las normativas sectoriales de aplicación, sobre todo a las relacionadas con sanidad veterinaria, normas higiénicas y medioambientales.

Artículo 4.2.6.3. Especificidad del uso de Explotaciones Agrícolas (AA)

1. Dentro del uso de Explotaciones Agrícolas indicamos como específico:
 - (AA-1) que abarca todas las actividades agrícolas propias en el suelo no urbanizable.
 - (AA-2) que corresponde a las actividades que tradicionalmente han tenido un desarrollo admisible en el suelo urbano, tales como el almacenaje de productos agrícolas y la guardería de maquinaria.

Artículo 4.2.6.4. Especificidad y características del uso de Ganadería

1. Debido a que es dentro del uso estructurante agroganadero el que mayores molestias puede producir e incompatibilidades de usos, según la intensidad de la actividad ganadera se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:
 - (AG-1) Ganadería de Autoconsumo, que son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario, destinándose al consumo familiar.



- (AG-2) Explotaciones Ganaderas, son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda, como con la presencia de cualesquier otra actividad propia de suelo urbano.

2. En la Ganadería de Autoconsumo (AG-1), las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno	1 cabezas
Otro ganado mayor	2 cabezas
Cerdas de cría	1 cabezas
Cerdos en engorde	2 cabezas
Lanar y cabrío	3 cabezas
Conejos	25 cabezas
Aves ponedoras	25 cabezas
Aves de engorde	25 cabezas

- Este uso en suelo urbano solo será admisible en la ZOU 9.
- Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

3. Las Explotaciones Ganaderas (AG-2), Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior

- Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. También podrán situarse en polígonos de promoción municipal específicos en suelo urbano que pudiera calificarse para tal uso, pero en núcleos aislados y separados del resto del suelo urbano no menos de 2.000 m. y siempre teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, y en general el cumplimiento de las normas higiénicas, teniendo especial atención a su situación en relación a los vertidos para evitar cualquier posible contaminación.

**TÍTULO 5. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO****CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE****SUBCAPÍTULO 5.1.1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 5.1.1.1. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable sin Programa de Ejecución aprobado.**

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

Artículo 5.1.1.2. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

1. La edificación de parcelas de suelo urbanizable con el programa de ejecución aprobado requerirá:
 - a) El cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:
 - a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 5.1.1.3. Condiciones particulares edificatorias del suelo urbanizable.

1. Una vez aprobado el programa de ejecución y realizadas las operaciones jurídicas y físicas precisas para la transformación del suelo hasta alcanzar la condición de solar, se materializará el aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGM para cada zona de ordenación en que haya calificado el suelo este o los planes que lo desarrollen, con las mismas condiciones particulares edificatorias, que en el suelo urbano para estas zonas de ordenación según el uso y las tipologías edificatorias asignadas, por el PGM o por el Plan Parcial que lo desarrolle.



2. El PGM no propone ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable, por lo que todos se desarrollaran mediante Programa de Ejecución, en el que la propuesta técnica incluirá el Plan parcial que se fije la ordenación detallada.

CAPÍTULO 5.2.**CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO****SUBCAPÍTULO 5.2.1.****CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO****Artículo 5.2.1.1. Ámbito de aplicación**

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.
2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Plan General se atenderán a las presentes especificaciones, pudiendo ajustarlas en lo preciso para no sobrepasar las determinaciones estructurales de las unidades y sectores, tales como la edificabilidad máxima o el aprovechamiento.

Artículo 5.2.1.2. Definición de las Ordenanzas Edificatorias.

1. El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación, en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Las ordenanzas edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:
 - ED - Edificación densa
 - EH - Edificación en hilera
 - EA - Edificación aislada
 - IH - Industrial en hilera
 - IA - Industrial aislada
 - EL - Edificación en Espacios Libres
 - EE - Edificación Específica
 - ET - Edificación Terciaria Hotelera



- EG - Edificación Agroganadera
- ET 1 - Terciaria Tipo 1
- ET 2 - Terciaria Tipo 2

Artículo 5.2.1.3. Edificación densa (ED)

- 1 **Definición:** regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Artículo 5.2.1.4. Edificación en hilera (EH)

- 1 **Definición:** regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado generalmente residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación puede ser compacta y adosada o pareada, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos para el conjunto de la manzana o alineación completa de manzana.

Artículo 5.2.1.5. Edificación Aislada (EA)

- 1 **Definición:** Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a la "Urbanización Residencial Las Arenas", así como a las unidades de ejecución de suelo urbano y de sectores de suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria, la edificación será aisladas, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas.

Artículo 5.2.1.6. Industrial en Hilera (IH)

- 1 **Definición:** corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

Artículo 5.2.1.7. Industrial Aislada (IA)

- 1 **Definición:** Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Artículo 5.2.1.8. Edificación en Zonas Verdes (EL)

- 1 **Definición:** corresponde a la edificación complementaria en espacios libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Artículo 5.2.1.9. Edificación Específica (EE)

- 1 **Definición:** corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. Incluso es la tipología aplicada a suelos de protección o vinculados a servicios urbanos que no precisan a priori una edificación estable para su función.

Artículo 5.2.1.10. Edificación Terciaria Hotelera (ET)

- 1 **Definición:** corresponde a la edificación de composición libre, destinada a los usos Terciarios Hoteleros y complementarios de este, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. La edificación será libre, respondiendo a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, con un máximo de tres plantas de altura. Será aplicable en las parcelas destinadas a este uso en el PGM y en aquellas que en un futuro puedan llegar a calificarse con este uso, siempre fuera de las ZOUs existentes.

Artículo 5.2.1.11. Edificación Agroganadera (EG)

- 1 **Definición:** corresponde a la edificación destinada a uso global Agroganadero y específicos (AA2) usos agrícolas compatibles en suelo urbano y (AG1) ganadería de autoconsumo., que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. La

edificación será libre, respondiendo a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, con un máximo de una planta de altura. En suelo urbano será aplicable exclusivamente en las parcelas de la ZOU 9.

Artículo 5.2.1.12. Alineaciones y retranqueos

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PGM o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. La **Alineación oficial exterior o de calle** señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.
3. La **Alineación interior de parcela o manzana** es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.
4. **Finca fuera de alineación** es aquélla cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.
5. **Retranqueo a fachada** es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.
6. **Retranqueo a lindero** es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m³/m² de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Artículo 5.2.1.13. Definición de rasantes

1. **Rasante oficial** es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen el PGM o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual

2. **Rasante actual** es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 5.2.1.14. Definición y condiciones de la parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:
 - a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.
 - b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por el PGM, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
 - c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
 - d) Parcelas que reúnen la condición de solar.
3. Se considera **Parcela mínima** a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Artículo 5.2.1.15. Definición y condiciones del solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:
 - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.



- c) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 157 de la LSOTEX, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).
- 3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en el PGM, o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 5.2.1.16. Frentes de solar

- 1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.
- 2. **Frente mínimo o fachada mínima** es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estén recogidas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al momento de aprobación definitiva de este PGM. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.
- 3. **Fondo Edificable** es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 5.2.1.17. Parcela edificable

- 1. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

**Artículo 5.2.1.18. Superficie ocupada**

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran, se expresará en metros cuadrados o porcentaje respecto a la superficie de parcela neta edificable.
2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje.

Artículo 5.2.1.19. Sótano y semisótano

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo está a igual nivel o inferior al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta cuyo techo (cara superior del forjado) está a un nivel inferior a un metro respecto al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 5.2.1.20. Superficie Máxima edificable

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, incluso los vuelos, de una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores y la correspondiente a los doblados con más de 1,50 de altura libre.

Artículo 5.2.1.21. Edificación de parcela

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o permanente, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser bajo o sobre rasante.
2. Edificación principal es la comprendida entre la alineación exterior y la interior definida por el fondo máximo edificable y el resto de los linderos no sujetos a retranqueos.
3. Edificación secundaria es la que sin sobrepasar la altura de la planta baja de la edificación principal, ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela. Esta se situará al fondo de la parcela a adosada a un lindero, pero en todas las situaciones el espacio libre resultante cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela, cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, y la vivienda seguirá cumpliendo las condiciones higiénica-sanitarias contempladas en la norma, no pudiendo la edificación secundaria impedir la iluminación y

ventilación directa de las dependencias de la misma. Tampoco podrán sobrepasar la ocupación máxima de la planta baja en el uso residencial.

Artículo 5.2.1.22. Superficies Libres

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.
2. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Artículo 5.2.1.23. Patios de parcela

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcela tendrán las dimensiones mínimas exigidas en la legislación de aplicación.
3. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo 5.2.1.24. Patio de manzana

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.
2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 5.2.1.25. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 50 %, que se apoya en la fachada 1 m. por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.



2. Por **arista de coronación** se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara superior del último forjado o con la cara exterior de la cubierta inclinada en las edificaciones tipo nave.
3. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.
4. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
5. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

Artículo 5.2.1.26. Altura libre de plantas

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.
2. La **planta baja** es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aun cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.
3. Los **dobladados** o espacios abuhardillados habitables son aquellos situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a estas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumplen las condiciones expresadas. Solo se admiten sobre una y dos plantas.
4. La **altura de plantas** es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
5. La **altura mínima libre de plantas** es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda se fija acorde a la legislación de habitabilidad en las



viviendas, que sea de aplicación y 2,80 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,00 metro.

6. La **altura máxima de plantas** será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Artículo 5.2.1.27. Situación de los voladizos

1. Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,00 metros, o que a criterio municipal no pueda suponer un peligro dada su situación.

Artículo 5.2.1.28. Balcones

1. Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, la longitud será libre, y siempre a partir de la primera planta. Quedando retranqueados al menos 20 cm. respecto del borde del acerado. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 20 cm en su borde exterior. La separación a las medianerías será como mínimo de 0,70 metro.

Artículo 5.2.1.29. Miradores

1. Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura al menos un 60%, salientes del plano de fachada, serán admisibles con cualquier longitud, estando separados a las medianeras al menos 1,00 metro y su saliente máximo de 0,60 m o el 5% del ancho de calle, retranqueados al menos 20cm del límite exterior del acerado.

Artículo 5.2.1.30. Cuerpos volados

1. Se entiende por cuerpos volado, partes de piezas que sobresalen de la línea de fachada.

SUBCAPÍTULO 5.2.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

Artículo 5.2.2.1. Aislamiento y estanqueidad

1. Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones específicas vigentes respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico.



2. Así mismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 5.2.2.2. Habitabilidad de locales

1. Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberán satisfacer las siguientes condiciones:
 - Situar en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.
 - Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.
 - Disponer de huecos de ventilación e iluminación en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas según la legislación específica de aplicación.
 - En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

Artículo 5.2.2.3. Dimensiones mínimas de patios

1. Son las establecidas en la legislación de habitabilidad de aplicación.

Artículo 5.2.2.4. Acceso a las edificaciones

1. Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1 m., con un altura libre mínima de 2,10 m.
2. Los portales comunes tendrán una anchura mínima de 2,0 m., desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.
3. Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m. como mínimo.
4. En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.2.2.5. Escaleras y rampas

1. La anchura no será inferior a 1 m., excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo se regirá por la normativa de calidad en la vivienda en Extremadura.
2. Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1m2. Y anchura mínima de 50 cm.
3. En edificios de uso público y privado será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Extremadura, evitándose las barreras arquitectónicas.

Artículo 5.2.2.6. Barandilla o antepechos

1. Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas, situados a más de 0,50 m. sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 1 metros de altura mínima y una de las dimensión de sus huecos no será superior a 0,10 metros, excepto en las barandillas y petos de escaleras en viviendas unifamiliares, acordes a la normativa de aplicación.

Artículo 5.2.2.7. Protección contra incendios

1. Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 5.2.2.8. Pararrayos

1. Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada, acorde con la legislación de aplicación.

Artículo 5.2.2.9. Dotación de agua potable

1. Todo edificio contará con instalación interior de agua potable que cumplirá con las determinaciones y exigencias que exija la legislación de aplicación, con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso específico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.
2. En la instalación de los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina serán de aplicación las determinaciones de la normativa de calidad de la vivienda y edificación. En los

aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno si será obligatorio.

3. Para la concesión de licencias de edificación o instalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad las aguas.

Artículo 5.2.2.10. Evacuación de aguas

1. Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.
2. Tan solo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.
3. Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.
4. En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.
5. En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismos, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que haya e sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la legislación de aplicación y las ordenanzas municipales o de las empresas concesionarias.

Artículo 5.2.2.11. Evacuación de humos y gases

1. Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación acorde a las exigencias de la normativa de aplicación, compuesta por chimeneas, filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.
2. Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m. por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

Artículo 5.2.2.12. Salidas de climatizaciones



1. Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a dos metros y medios, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros, en ningún caso los aparatos se situarán colgados en fachada, debiendo quedar dentro de la fachada y cerrados mediante la rejilla. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones exigibles en la normativa de aplicación.

Artículo 5.2.2.13. Dotación de energía eléctrica

1. Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.
2. Las instalaciones deberán cumplir la legislación de aplicación y las normas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 5.2.2.14. Dotación de comunicación

1. Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.
2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.
3. Las obras de edificación deberán cumplir la legislación general de telecomunicación de aplicación en el momento de su realización. Las edificaciones contarán con las infraestructuras comunes interiores para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación. Actualmente la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 3461/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
4. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual. Las instalaciones de comunicación cumplirán con la legislación de aplicación.

SUBCAPÍTULO 5.2.3. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 5.2.3.1. Composición de las fachadas y medianeras**

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.
Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznales o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

Artículo 5.2.3.2. Construcciones por encima de la altura y petos

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc, aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.
3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán 1,20 metros la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Artículo 5.2.3.3. Edificios singulares

1. Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.
2. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

Artículo 5.2.3.4. Muestras y banderines



1. Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.
2. Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm., no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán un 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 y debiendo estar situados a más de 2.25 m. sobre el acerado.

Artículo 5.2.3.5. Carteles y vallas

1. Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad. Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.
Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa cumplir la normativa específica y tener informe previo del Organismo titular competente.
Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.
Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

**SUBCAPÍTULO 5.2.4. FICHAS ORDENANZAS****Artículo 5.2.4.1. ORDENANZA PRIMERA I Edificación Densa ED**

Regula la edificación de la ZOU 1, con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación es de dos plantas en las parcelas que actualmente son solares o están ocupadas por edificaciones de una y dos plantas, y de tres plantas en las parcelas que actualmente tienen construidas tres plantas acordes a las ordenanzas de planeamientos anteriores.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Densa, indicadas en el plano OD2, como RU/RP y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 100 m²

Frente Parcela Mínima: 6 m

Fondo de Parcela Mínima: 8 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso residencial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- **Edificación Alineada:** La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2

Planta Baja: Alineada

Resto de Plantas: Alineada

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: 0,6 m. y retrasados al menos 0,2 m del exterior del acerado.



Otras Determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores serán uno por hueco, tendrán una longitud máxima de 2,5m., separado de la medianera al menos 0,70 m., el canto será inferior a 20 cm.

- **Patios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.
- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos. En las edificaciones existentes de tres plantas, construidas acorde al planeamiento anterior, la superficie edificable máxima será la existente, sin superar la edificabilidad de $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- **Altura máxima de la Edificación:** para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m.
- **Altura máxima de Instalaciones y doblados:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m
- **Fachadas:** la edificación se adosará a las medianeras en todo el frente de fachada no se admitiendo patios exteriores ni retranqueos en la misma. Los materiales de revestimiento, serán los tradicionales, morteros continuos en color blanco y tradicionales claros y zócalos de piedra natural en cortes rectos. Queda prohibido el uso de piezas cerámicas y materiales impropios de una fachada.
- **Cubiertas:** Se admiten cubiertas inclinadas, pudiendo ser planas las crujías interiores que no son visibles desde el espacio público.
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto del techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura libre superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %



- **Elementos Salientes:** Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación

Planta Baja: 0.15 m

Resto de Plantas: 0.3 m

- **Número máximo de Plantas:** 2 en general.
3 en las parcelas que actualmente tienen construidas tres plantas acordes a las ordenanzas de planeamientos anteriores.
- **Condiciones de Composición:** Los huecos de fachada deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco / macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que se admite una proporción mayor de hueco para escaparates, pudiendo estos tener mayor longitud horizontal.

Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

- **Marquesinas:** No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m. sobre el acerado
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m. sobre el acerado
- **Materiales:** Se admiten todos los tradicionales y aquello que sean compatibles con estos y utilizados adecuadamente.

En cubiertas inclinadas se admiten las tejas cerámicas en color rojo. En edificios de uso exclusivo terciario o dotacional se admiten chapas de color rojo.

En fachadas se admiten los revestimientos continuos, zócalos y recercados con materiales naturales o artificiales coherentes con el entorno, se prohíbe la utilización de materiales impropios de fachadas como piezas de alicatados para interiores o solerías y ladrillos vistos en una proporción superior al 25% de la superficie total de la fachada.

- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas se tratarán con morteros continuos y colores igual que las fachadas.



- **Otras Determinaciones-Parámetros Estéticos/Composición:**

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos de usos dotacionales compatibles con el residencial, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

- **Otras Determinaciones:**

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes en plantas superiores debiendo quedar empotrados en la planta baja y deberán verter en la red de saneamiento propia del edificio.

- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:
 - Comercial
 - Local especializado en situación 1, 2, 3
 - Centro comercial en situación 1, 2,
 - Hotelero
 - Hoteles 1, 2,
 - Pensiones 1, 2, 3, 4
 - Oficinas
 - Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4
 - Recreativos
 - Todos los usos pormenorizados 1, 2,3,
 - Discotecas 1,2
3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Industrial Talleres: 2, 3



4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación	
Red Viaria	1, 2,
Terminal de autobuses	1, 2,
Servicios Complementarios	1,
Aparcamientos	1, 2, 3, 5
- Zonas Verdes	1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos	
Infraestructuras	1, 2, 3
Educativos	1, 2
Guarderías	1, 2, 3
Cultural Deportivo	1, 2
Gimnasio	1, 2, 3
Socio Cultural	1, 2,3
Religioso	1, 2, 3
Administrativo Institucional	1, 2, 3
Sanitario Asistencial	1, 2, 3, 4 (consulta particular)

**Artículo 5.2.4.2. ORDENANZA SEGUNDA II Edificación en Hilera EH**

Regula la edificación de la ZOU 2, con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología.

Las manzanas podrán ser cerradas con al menos dos alineaciones principales, a las que se alineará la edificación, con patios de parcela en el interior de las manzanas o lineales con una alineación principal a la que se alineará la edificación y otra posterior en la que los patios de parcela pueden ser exteriores.

La edificación será alineada en la fachada principal y adosada, al menos, a uno de los linderos laterales.

Esta zona es más libre y desigual en cuanto a la composición volumétrica de la edificación, no siendo siempre alineadas en su totalidad a los viales, pudiendo darse alineaciones con retranqueos, tanto en planta baja como la superior y retranqueos a un lindero lateral.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación en Hilera, indicadas en el plano OD2, como RU/RP y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 100 m²

Frente Parcela Mínima: 6 m

Fondo de Parcela Mínima: 8 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso residencial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- **Edificación Alineada:** La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2

Planta Baja: Alineada

**Resto de Plantas:** Alineada

Regulada: En frentes completos de manzana se admite retranquear libremente la línea de la edificación respecto de la alineación oficial.

Individualmente en planta baja se admiten porches de acceso a la edificación hasta 1,5 m de fondo y una anchura máxima de 1,5m. En planta alta se admiten porches con un fondo entre 3 m. y 5 m.

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: 0,6 m. y retrasados al menos 0,20 m del exterior del acerado.

Otras Determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores serán uno por hueco, o corrido para varios huecos, separado de la medianera al menos 0,70 cm.

El canto de los balcones será inferior a 20 cm.

- **Pacios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.
- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m.
- **Altura máxima de Instalaciones y doblados:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m
- **Fachadas:** Se admite la utilización de todos los materiales de revestimiento. Los cerramientos de los patios visibles desde el exterior deberán ser opacos. Para frentes completos de manzanas se pueden admitir cerramientos con una parte opaca, hasta un metro de altura y desde este hasta 2,5m de mallas metálicas o materiales transparentes.
- **Cubiertas:** Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas



- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** No se admiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %
- **Elementos Salientes:** Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación
Planta Baja: 0.15 m

Resto de Plantas: 0.3 m
- **Número máximo de Plantas:** 3 Unidades
- **Plazas de Aparcamiento:** 1 Unidad por vivienda.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m. sobre el acerado
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m. sobre el acerado
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas se tratarán con morteros continuos y colores igual que las fachadas.
- **Otras Determinaciones-Parámetros Estéticos/Composición:**

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los



diferentes edificios públicos, de usos dotacionales compatibles con el residencial, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

- **Otras Determinaciones:**

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes en plantas superiores debiendo quedar empotrados en la planta baja y deberán verter en la red de saneamiento propia del edificio.

- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

5. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
6. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:
 - Comercial
 - Local especializado en situación 1, 2,3
 - Centro comercial en situación 1, 2,
 - Hotelero
 - Hoteles 1, 2,
 - Pensiones 1, 2, 3,4
 - Oficinas
 - Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4
 - Recreativos
 - Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3,
 - Discotecas 1,2
7. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Industrial Talleres: 2, 3
8. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación



	Red Viaria	1, 2,
	Terminal de autobuses	1, 2,
	Servicios Complementarios	1,
	Aparcamientos	1, 2, 3, 5
-	Zonas Verdes	1, 2 con Estudio de Detalle
-	Equipamientos	
	Infraestructuras	1, 2, 3
	Educativos	1, 2
	Guarderías	1, 2, 3
	Cultural Deportivo	1, 2
	Gimnasio	1, 2, 3
	Socio Cultural	1, 2, 3
	Religioso	1, 2, 3
	Administrativo Institucional	1, 2, 3
	Sanitario Asistencial	1, 2, 3, 4 (consulta particular)

Artículo 5.2.4.3. ORDENANZA TERCERA III Edificación Aislada EA

Regula la edificación de la ZOU 3 y ZOU 8, con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología (ZOU 26), la edificación será aislada, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas. En los sectores y unidades, que se desarrollen mediante Edificación Aislada, sin ordenación detallada, será el Plan Parcial el que fije los parámetros de parcelación, volumetría y estéticos mediante una ordenanza específica.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Aislada, indicadas en el plano OD2, como RU y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 900 m²

Frente Parcela Mínima: 15 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 m

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores.

- **Edificación Aislada:** La edificación será aislada o adosada a uno de los linderos laterales previo acuerdo registral entre parcelas colindantes

Distancia Mínima al frente: 3 m.

Distancia Mínima lateral: 3 m.

Distancia Mínima al fondo: 3 m

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.



- **Patios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.
- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 8 m
- **Altura máxima de Instalaciones y doblados:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m
- **Cubiertas:** Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %
- **Número de Plantas:** 2
- **Plazas de Aparcamiento:** 2 Unidades por vivienda
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.



- **Otras Determinaciones:**

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogién dose en la red de saneamiento propia del edificio.

- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

9. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
10. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:
 - Comercial
 - Local especializado en situación 1, 2,
11. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación
 - Red Viaria 1, 2,
 - Terminal de autobuses 1, 2,
 - Servicios Complementarios 1,
 - Aparcamientos 1, 2, 5
 - Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
 - Equipamientos
 - Infraestructuras 1
 - Educativos 1, 2
 - Guarderías 1, 2, 3
 - Cultural Deportivo 1, 2
 - Gimnasio 1, 2,
 - Socio Cultural 1, 2,
 - Religioso 1, 2,
 - Administrativo Institucional 1, 2,
 - Sanitario Asistencial 1, 2,3 (consulta particular)

**Artículo 5.2.4.4. ORDENANZA CUARTA IV Industrial en Hilera IH**

Regula la edificación de las manzanas de la ZOU 4 indicadas gráficamente con esta ordenanza en el plano OD2, corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con la legislación de autorización medio ambiental de aplicación para la implantación de actividades industriales, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

PARÁMETROS

Tipología: Industrial en Hilera, indicadas en el plano OD2, como IH y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 300 m²

Frente Parcela Mínima: 9 m

Fondo de Parcela Mínima: 25 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso industrial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- **Edificación Retranqueada:** La edificación se situará retranqueada de la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2.

Distancia Mínima al frente: 5 m, cuando la parcela sea de esquina no será obligatorio el retranqueo a la alineación lateral de la manzana.

En frentes completos de manzana se admite alinearse con la línea de la edificación respecto de la alineación oficial, de manera uniforme.

- **Cuerpos Volados:** No se admiten



- **Patios:** Solo admisibles en el fondo de parcela y abiertos a fachada para frentes completos de manzanas.
- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 8 m hasta la arista de coronación de la cubierta y 11 a la cumbre, justificadamente por razón de la actividad se permitirán las alturas de edificación precisas para su correcto funcionamiento.
- **Altura máxima de Instalaciones:** 3 m
- **Cubiertas:** Se admiten planas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Elementos Salientes:** Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación

Planta Baja: 0.15 m

Resto de Plantas: 0.3 m

- **Número de Plantas:** 2
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 1 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,5 m y la altura de la base estará a 3,0 m. sobre el acerado.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- **Otras Determinaciones:**
Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogándose en la red de saneamiento propia del edificio, que deberá ser separativa.
- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**



1. El uso Industrial global será compatible con usos Terciarios en situaciones: 1, 2
2. El uso Industrial pormenorizado será compatible con otros usos Industriales pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2
3. El uso Industrial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2, 5
 - Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
 - Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2,
 - Educativos 1,2
 - Otros Centros 1, 2, 3(enseñanzas relacionadas con la industria)
 - Cultural Deportivo 1,2
 - Administrativo Institucional 1,2
 - Sanitario Asistencial 1,2

**Artículo 5.2.4.5. ORDENANZA QUINTA V Industrial Aislada IA**

Regula la edificación de las manzanas de la ZOU 4 indicadas gráficamente con esta ordenanza en el plano OD2, corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables en contacto con zonas de uso residencial, de acuerdo con la legislación ambiental aplicable, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

PARÁMETROS

Tipología: Industrial Aislada, indicadas en el plano OD2, como IA y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 600 m²

Frente Parcela Mínima: 15 m

Fondo de Parcela Mínima: 25 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso industrial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- **Edificación Aislada:** La edificación será aislada o adosada a uno de los linderos laterales.

Distancia Mínima al frente: 5 m, cuando la parcela sea de esquina no será obligatorio el retranqueo a la alineación lateral de la manzana.

Distancia Mínima lateral: 3 m.

Distancia Mínima al fondo: 5 m



- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 11 m hasta la arista de coronación de la cubierta y 14 a la cumbre, justificadamente por razón de la actividad se permitirán las alturas de edificación precisas para su correcto funcionamiento.
- **Altura máxima de Instalaciones:** Las precisas para el correcto funcionamiento de la actividad
- **Cubiertas:** Se admiten planas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Elementos Salientes:** Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación

Planta Baja: 0.15 m

Resto de Plantas: 0.3 m

- **Número de Plantas:** 3
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 1 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,5 m y la altura de la base estará a 3,0 m. sobre el acerado.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente. En cubierta no se admiten materiales que produzcan destellos.
- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**
 1. El uso Industrial global será compatible con usos Terciarios en situaciones: 1, 2
 2. El uso Industrial pormenorizado será compatible con otros usos Industriales pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2



3. El uso Industrial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2, 5
- Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2,
 - Educativos 1,2
 - Otros Centros 1, 2, 3(enseñanzas relacionadas con la industria)

 - Cultural Deportivo 1,2
 - Administrativo Institucional 1,2
 - Sanitario Asistencial 1,2

**Artículo 5.2.4.6. ORDENANZA SEXTA VI Edificación Específica EE**

Regula la edificación en la ZOU 6, corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación específica, indicadas en el plano OD2, como D dotacional y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 150 m²

Frente Parcela Mínima: 10 m

Fondo de Parcela Mínima: 10 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso dotacional o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- **Edificación Alineada:** La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2

Planta Baja: Alineada, en parcelas adosadas en zonas de Edificación Densa

Resto de Plantas: Alineada, en parcelas adosadas en zonas de Edificación Densa

Regulada: En zonas de Edificación Densa, en parcelas de superficie mayor de 500 m², se admiten retranqueos mediante estudio de detalle.

Libre: Libre en parcelas exentas con uso dotacional o terciario, o adosadas en cualquier zona excepto la de Edificación Densa.

- **Cuerpos Volados:** En edificaciones retranqueadas de la alineación, en manzanas exentas serán libres dentro de la alineación oficial y en edificación adosada rigen las mismas determinaciones de la ordenanza de la manzana en que se encuentren.



- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m
- **Altura máxima de Instalaciones:** Las precisas para el correcto funcionamiento de la actividad
- **Cubiertas:** Se admiten planas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Número de Plantas:** 2 en edificación adosada y 3 en edificaciones aisladas.
- **Condiciones de Composición:** Las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.
- **Otras Determinaciones:**
Las restantes determinaciones serán las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.
- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**
 1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente en situación 1, 2, 6 se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m².

**Artículo 5.2.4.7. ORDENANZA SEPTIMA VII Edificación en Espacios Libres EL**

Regula en la ZOU 7 la edificación complementaria de los espacios libres y zonas verdes, de tipo quioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación en Espacios Libres, indicadas en el plano OD2, como D Espacios Libres y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 200 m²

Frente Parcela Mínima: 12 m

Fondo de Parcela Mínima: 12 m

Otras Determinaciones:

- **Edificación libre:** La alineación será libre y su situación será vinculada a la mejor funcionalidad y uso de los espacios libres en que se ubican
- **Cuerpos Volados:** En edificaciones retranqueadas de la alineación, serán libres dentro de la alineación oficial.
- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 3,5 m.
- **Número de Plantas:** 1.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Otras Determinaciones:** Las determinará el Ayuntamiento en el pliego de la concesión como administración competente en la ordenación detallada.
- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**



1. Serán compatibles usos dotacionales y terciario comercial de tipo quioscos complementarios con el uso de zonas verdes y espacios libres, restringido a la venta de golosinas y bebidas.

**Artículo 5.2.4.8. ORDENANZA OCTAVA VIII Edificación Terciaria Hotelera ET**

Regula la edificación de la ZOU 5, con uso global Terciario y pormenorizado Hotelero, se asigna a dos parcelas que actualmente están consolidadas con edificaciones destinadas a este uso. La edificación será libre, respondiendo a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, con un máximo de tres plantas de altura.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Terciaria Hotelera, indicadas en el plano OD2, como ET y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 1000 m²

Frente Parcela Mínima: 25 m

Fondo de Parcela Mínima: 40 m

- **Edificación Retranqueada:** La edificación será retranqueada respecto a la alineación y respecto a los laterales puede ser adosada o retranqueada, la distancia en el caso de retranqueos es la siguiente

Distancia Mínima al frente: 3 m.

Distancia Mínima lateral: 3 m.

Distancia Mínima al fondo: 3 m

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

- **Pacios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.



- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 11 m
- **Altura máxima de Instalaciones y doblados:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m
- **Cubiertas:** Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura libre superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %
- **Número de Plantas:** 3
- **Plazas de Aparcamiento:** 1 Unidad por habitación hotelera, dentro de la parcela.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- **Otras Determinaciones:**



Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogándose en la red de saneamiento propia del edificio.

- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

1. El uso pormenorizado Terciario Hostelero será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2

2. El uso Terciario Hostelero será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2,
- Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2
 - Sanitario Asistencial 1, 2

Artículo 5.2.4.9. ORDENANZA NOVENA IX Edificación Agroganadera EG

Regula la edificación de la ZOU 9, con uso global Agroganadero y específicos (AA2) usos agrícolas compatibles en suelo urbano y (AG1) ganadería de autoconsumo.

La edificación será libre, siendo admisibles edificaciones con estructura tipo nave y de pórticos y forjados, responderán a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, con un máximo de una planta de altura.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Agroganadera, indicadas en el plano OD2, como EG y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 200 m²

Frente Parcela Mínima: 10 m

Fondo de Parcela Mínima: 20 m

- **Edificación Libre:** La edificación será libre, pudiendo ser aislada, retranqueada o adosada a cualquiera de los linderos. La distancia en el caso de retranqueos es la siguiente

Distancia Mínima al frente: 3 m.

Distancia Mínima lateral: 3 m.

Distancia Mínima al fondo: 3 m.

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

- **Pacios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.



- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- **Altura máxima de la Edificación:** 5 m. para edificaciones de pórticos y forjados y en las edificaciones tipo nave 6 m hasta la arista de coronación de la cubierta y 9 a la cumbre, justificadamente por razón de la actividad se permitirán las alturas de edificación precisas para su correcto funcionamiento.
- **Altura máxima de Instalaciones:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m en edificaciones con forjados y libre en las edificaciones tipo nave
- **Cubiertas:** Se admiten planas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** No se admiten
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 1
- **Plazas de Aparcamiento:** 2 Unidades por parcela.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** No se admiten...
- **Banderines:** No se admiten.
- **Toldos:** No se admiten.
- **Materiales:** Se admiten todos.
- **Otras Determinaciones:**
Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogiendo en la red de saneamiento propia del edificio.



- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

1. Los usos específicos (AA2) usos agrícolas compatibles en suelo urbano y (AG1) ganadería de autoconsumo serán compatibles entre sí en las situaciones: 1,2

2. Los usos específicos (AA2) usos agrícolas compatibles en suelo urbano y (AG1) ganadería de autoconsumo serán compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2,
- Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2

**Artículo 5.2.4.10. ORDENANZA DÉCIMA X Edificación Terciaria Tipo 1 ET1**

Regula la edificación de la manzana mayor (31.295 m²) y menor (1871m²) de la ZOU 16, con uso global Terciario y son posibles todos los usos terciarios pormenorizados, se asigna a dos parcelas que actualmente están consolidadas con edificaciones destinadas a este uso. La edificación será aislada.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Terciaria Tipo 1, indicadas en el plano OD2, como ET1 y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 1000 m²

Frente Parcela Mínima: 25 m

Fondo de Parcela Mínima: 25 m

- **Edificación Retranqueada:** La edificación será retranqueada respecto a la alineación, laterales y testero.

Distancia Mínima al frente: 5 m.

Distancia Mínima lateral: 5 m.

Distancia Mínima al fondo: 5 m

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

- **Patios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.



- **Ocupación Máxima:** 60%
- **Altura máxima de la Edificación:** 5 m, hasta la horizontal más baja del faldón inclinado de cubierta o a la cara superior del forjado, medidos desde el nivel del acerado en el punto medio de la fachada.
- **Altura máxima de Instalaciones:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 5 m
- **Cubiertas:** Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** No se admiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %
- **Número de Plantas:** 2
- **Plazas de Aparcamiento:** 1 Unidad por cada 100 m², dentro de la parcela.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- **Otras Determinaciones:**



Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogándose en la red de saneamiento propia del edificio.

- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

1. El uso pormenorizado Terciario será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1, 2, 3, 4.

2. El uso Terciario será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2,
- Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2
 - Sanitario Asistencial 1, 2

3. El uso Terciario será compatible con usos Industriales admisibles en el resto del núcleo urbano, en las situaciones: 1, 2, 3, 4.

**Artículo 5.2.4.11. ORDENANZA UNDÉCIMA XI Edificación Terciaria Tipo 2 ET2**

Regula la edificación de la manzana mediana (19.380 m²) de la ZOU 16, con uso global Terciario y son posibles todos los usos terciarios pormenorizados, se asigna a dos parcelas que actualmente están consolidadas con edificaciones destinadas a este uso. La edificación será aislada.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Terciaria Tipo 2, indicadas en el plano OD2, como ET1 y trama indicativa de la tipología.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 2000 m²

Frente Parcela Mínima: 25 m

Fondo de Parcela Mínima: 50 m

- **Edificación Retranqueada:** La edificación será retranqueada respecto a la alineación, laterales y testero.

Distancia Mínima al frente: 10 m.

Distancia Mínima lateral: 5 m.

Distancia Mínima al fondo: 5 m

- **Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

- **Patios:** Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

- **Superficie Edificable:** el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.



- **Ocupación Máxima:** 80%
- **Altura máxima de la Edificación:** 8 m, hasta la horizontal más baja del faldón inclinado de cubierta o a la cara superior del forjado, medidos desde el nivel del acerado en el punto medio de la fachada.
- **Altura máxima de Instalaciones:** 3 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 8 m
- **Cubiertas:** Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas
- **Sótanos:** Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- **Semisótanos:** Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- **Bajo cubiertas:** No se admiten.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 40 %
- **Número de Plantas:** 2
- **Plazas de Aparcamiento:** 1 Unidad por cada 100 m², dentro de la parcela.
- **Condiciones de Composición:** Libre
- **Marquesinas:** Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
- **Banderines:** Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
- **Toldos:** Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
- **Materiales:** Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- **Otras Determinaciones:**

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogiendo en la red de saneamiento propia del edificio.



- **Usos compatibles, determinación de carácter estructural :**

1. El uso pormenorizado Terciario será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1, 2, 3, 4.

2. El uso Terciario será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

- Comunicación
 - Servicios Complementarios 1, 2, 6
 - Aparcamientos 1, 2,
- Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle
- Equipamientos
 - Infraestructuras 1, 2
 - Sanitario Asistencial 1, 2

3. El uso Terciario será compatible con usos Industriales admisibles en el resto del núcleo urbano en las situaciones: 1, 2, 3, 4.

**CAPÍTULO 5.3.****GESTIÓN****SUBCAPÍTULO 5.3.1.****CONDICIONES GENERALES****Artículo 5.3.1.1. Delimitación y división de sectores y unidades de actuación**

El PGM., delimita con carácter estructural a nivel indicativo los sectores en SUB y las unidades de actuación en SU. El ajuste de esta delimitación se realizará mediante el Programa de Ejecución, siendo esta una de las funciones del mismo según el Art. 118.1 de la LSOTEX.

Este PGM. admite la división de los sectores de SUB, en unidades de actuación acorde a las determinaciones de los Art. 123 y 124 de la LSOTEX. y Art. 34 del RP. , el objetivo de la división será facilitar la ejecución en fases de urbanización, que en todo momento deben resolver la conexión a la red general de infraestructuras y realizase por viarios que sean funcionalmente viables, esta división quedará fijada en el plan parcial del sector, que será único para cada sector indicado en el PGM.

En las fichas de los sectores y unidades de actuación en suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano se expresan los parámetros de ordenación detallada y otros de ordenación estructural, por lo que se hace preciso la distinción de los mismos mediante las siguientes abreviaturas:

(OE) Parámetros de Ordenación Estructural

(OD) Parámetros de Ordenación Detallada

Artículo 5.3.1.2. Determinaciones de las actuaciones aisladas.

El suelo necesario para la mejora del viario existente mediante actuaciones aisladas se obtendrá por compra por parte del Ayuntamiento o de la administración actuante, de la superficie estrictamente necesaria o de la parcela afectada cuando la superficie restante no cumpla las determinaciones de parcela mínima en la zona en que se encuentra.

No se estable un orden temporal para el desarrollo de estas actuaciones, que serán de iniciativa municipal o pública.



SUBCAPÍTULO 5.3.2. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

FICHAS DE UNIDADES EN SUELO URBANO

Artículo 5.3.2.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-1.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -1.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 8.704,89 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y Residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 5.563,15 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,095 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 1.218,68 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 914,02 m²
 - (OD) Cesión de viario:** La superficie total a urbanizar de viario es de 1.009,04 m². Hay que obtener la totalidad de la superficie de viario del ámbito.
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios libres EL.
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.



Descripción: Actualmente el suelo es urbano no consolidado, tiene ordenación detallada. La topografía llana, con pendiente suave, colindante al suelo urbano consolidado, cuenta con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en su perímetro. El objetivo de esta unidad es la regularización y la legalización de los terrenos y edificaciones existentes.

Artículo 5.3.2.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-3.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** UA/SU -3.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 10.540,12 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 7.609,84 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,50 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** Según convenio del programa de ejecución aprobado
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** Según convenio del programa de ejecución aprobado
 - (OD) Cesión de viario:** 2.930,28 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** Según convenio del programa de ejecución aprobado.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades. Deberá cumplir las determinaciones del programa de ejecución aprobado el 30/07/2008 y publicado el 20/08/08 en el DOE nº 161 y el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento



de Malpartida de Cáceres y la Agrupación de Interés Urbanístico "UE3 Malpartida de Cáceres" el 3/11/2008.

- Si estas determinaciones, entre las que se encuentran las obras de urbanización, no se ejecutan en los plazos legales establecidos, el programa de ejecución perderá su vigencia y se deberá volver a gestionar la unidad acorde con las determinaciones y las cesiones establecidas en la LSOTEX.
- **Descripción:** Actualmente tiene ordenación detallada y la urbanización se encuentra ejecutada en un 50%, cedidos la totalidad de los viales y los suelos de cesión según las determinaciones del programa de ejecución aprobado, está consolidado por la edificación entorno al 50%. El objetivo de esta unidad completar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.3.2.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-4.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -4.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 3.694,96 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 1.986,49 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,30 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 518,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 388,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 802,47 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es urbano no consolidado. El objetivo de esta unidad es la regularización y legalización de la edificación existente, así como lograr una adecuada conexión del viario al resto de la red, cumpliendo las determinaciones para la intervención de los servicios contra incendios, actualmente el vial existente se encuentra en fondo de saco y no tiene dimensiones adecuadas.

Artículo 5.3.2.4. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-6.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -6.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 13.401,08 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 6.204,00 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,51 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 1.988,79 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 1.410,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 3.798,29 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es urbano no consolidado. El objetivo de esta unidad es ordenar el suelo para uso residencial y proteger la Casa de los Pereiros, que en la ordenación detallada queda en el suelo de cesión dotacional.

Artículo 5.3.2.5. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 9.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-9.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU-9.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 11.288,58 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Industrial de Producción (IP), Industrial de Almacenaje (IE), Talleres (IT).
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 9.583,58 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,00 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 575,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 1.130,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 0,00 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Industrial Aislada IA, Industrial en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable. El objetivo de esta unidad es ampliar el suelo industrial municipal, optimizando la urbanización existente y ampliándola hasta el máximo que permite en la zona la topografía y la red de saneamiento.

Artículo 5.3.2.6. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 10.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-10.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU-10.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 181.864,76 m²
- **Superficie Neta:** 97.852,24 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Industrial de Producción (IP), Industrial de Almacenaje (IE), Talleres (IT).
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 69.802,85 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,19 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 23.155,83m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 74.551,83 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 14.354,26 m²



(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Industrial Aislada IA, Industrial en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** El objetivo de esta unidad es ampliar el suelo industrial municipal, optimizando la urbanización existente. Se han recalificado 84.012,52 m² de suelos dotacionales a uso industrial y se han incorporado 97.852,24 m² de suelo no urbanizable para reubicar las reservas de suelo dotacional existentes y las correspondientes al incremento de la superficie de suelo industrial, hasta cumplir con las determinaciones del Art. 74.

Artículo 5.3.2.7. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 11.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-11.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU-11.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 12.926,06 m²
- **Superficie Neta:** 11.073,11 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Industrial de Producción (IP), Industrial de Almacenaje (IE), Talleres (IT).
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 7.019,55 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,60 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 553,66 m²



(OD) Cesión de zonas verdes: 1.107,31 m²

(OD) Cesión de viario: 4.245,53 m²

(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Industrial Aislada IA, Industrial en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente una superficie de 1.852,95 m², incluida en el ámbito de la unidad está clasificada como suelo urbano de uso industrial, por lo que la superficie de s.n.u que se reclasifica en la unidad es de 11.073,11 m², esta es la superficie de referencia para la cesión de los suelos de reserva dotacionales, deduciendo los correspondientes a la cesión de los 1.852,95 m² de suelo con uso industrial que ya han realizado las cesiones correspondientes de su plan parcial y su aprovechamiento se mantiene sin variación, por lo que al aprovechamiento de la superficie reclasificada de s.n.u hay que sumarle los 1852,95 m² de techo industrial existentes. El objetivo de esta unidad es ampliar el suelo industrial municipal, optimizando la urbanización existente y ampliándola hasta el máximo que permite la topografía de la zona y la red de saneamiento.

**FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE****Artículo 5.3.2.8. SECTOR SUB- 1.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-1.1.

PARÁMETROS

- **Denominación:** SUB-1.1. , coincidente con la UA-SUB- 1.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 48.701,43 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 15.835,72 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** por manzanas acorde a las ordenanzas del Plan Parcial probado.
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 6.818,2 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 5.113,65 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 20.933,86 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades. Deberá cumplir las determinaciones del programa de ejecución aprobado el 23/07/2008 y publicado el 07/08/08 en el DOE nº 153. Si estas determinaciones, entre las que se encuentran las obras de urbanización, no se ejecutan en los plazos legales establecidos, el programa de ejecución perderá su vigencia y se deberá volver a gestionar acorde con las determinaciones de la LSOTEX, entre los que se cuantifican los parámetros anteriores.



- **(OD) Denominación:** Actualmente el suelo es urbanizable, con uso agrícola de secano, la topografía llana, colindante al suelo urbano, cuenta con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.9. SECTOR SUB- 2.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-2.1. , coincidente con la UA-SUB- 2.1.1

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-2.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 5.390,70 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 2.435,87 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,50 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 900,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 565,04 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 1.489,79 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.



- **(OD) Denominación:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía llana y es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.10. SECTOR SUB- 3.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-3.1.

PARÁMETROS

- **Descripción:** SUB-3.1. , coincidente con la UA-SUB- 3.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 54.923,43 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 26.905,81 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,428 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 7.689,28 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 5.766,96 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 14.561,38 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación Densa ED, Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- (OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores. Deberá cumplir las determinaciones del programa de ejecución aprobado el 17/02/2009 y publicado el



23/03/09 en el DOE nº 57. Si estas determinaciones, entre las que se encuentran las obras de urbanización, no se ejecutan en los plazos legales establecidos, el programa de ejecución perderá su vigencia y se deberá volver a gestionar acorde con las determinaciones de la LSOTEX, entre los que se cuantifican los parámetros anteriores.

- **(OD) Denominación:** Actualmente el suelo está clasificado como urbano no consolidado delimitado en la UA- 1a, con uso agrícola de secano, su topografía llana y es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.11. SECTOR SUB- 5.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-5.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-5.1, coincidente con la UA-SUB- 5.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 11.231,77 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 6.341,01 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,24 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 1.584,40 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 1.182,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 2.124,36 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.



- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía llana en parte y con afloramientos de granito, es colindante al suelo urbano y cuenta con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.12. SECTOR SUB- 6.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-6.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-6.1., coincidente con la UA-SUB- 6.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 74.852,00 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Terciario
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 52.546,00 m²
 - Superficie. Ordenanza T1 31.295,00 m²
 - Superficie. Ordenanza T2 21.251,00 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta T1:** 0.60 m²/m²
- **(OD) Edificabilidad Neta T2:** 0.80 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 5.554,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 8.402,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 8.350,00 m²
 - (OE) Número plazas de aparcamiento:** El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.

(OD) Tipologías previstas: Terciario Tipo 1 TT1, Terciario Tipo 2 TT2, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL, acordes con las ordenanzas del sector aprobadas definitivamente el 30/05/2013 y publicadas en el DOE el 28/10/2013.

- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo no se podrá realizar independientemente de otros sectores.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía accidentada con afloramientos graníticos y es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo terciario compatible con industrial.

Artículo 5.3.2.13. SECTOR SUB- 7.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-7.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-7.1., coincidente con la UA-SUB- 7.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 13.032,28 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 7.188,61 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,269 m²/m²
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 1.838,63 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 1.395,82 m²

(OD) Cesión de viario: 2.609,22 m²

(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo no se podrá realizar hasta que se haya ejecutado la UA-SUB- 11.1.1
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía accidentada con afloramientos graníticos y es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro y a través de la UA-SUB- 11.1.1. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.14. SECTOR SUB- 8.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-8.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-8.1., el PGM. prevé la división de este sector en tres unidades de actuación: UA- 8.1.1 / UA-8.1.2 / UA-8.1.3
- **(OE) Superficie Bruta:** 39.576,99 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 19.753,29 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** UA/SUB-8.1.1 = 1,312 m²/m², UA/SUB-8.1.2 = 1,47 m²/m², UA/SUB-8.1.3 = 1,457 m²/m²
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 5.551,49 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 4.173,54 m²
 - (OD) Cesión de viario:** 10.098,67 m²



(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores, con un programa de ejecución único para las tres unidades de actuación que lo integran.
- **Descripción:** Actualmente el suelo mayoritariamente es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía con suave pendiente en general y con afloramientos graníticos, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.15. SECTOR SUB- 11.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-11.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-11.1. , coincidente con la UA-SUB- 11.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 7.249,12 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 3.604,73 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,4077 m²/m²
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 1.031,11 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 770,00 m²

(OD) Cesión de viario: 1.843,28 m²



(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.
- **Descripción:** Actualmente el suelo mayoritariamente es urbano no consolidado y con uso de corralones vinculados al uso agrícola, su topografía es accidentada con una línea de escorrentía y con afloramientos graníticos, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.16. SECTOR SUB- 13.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-13.1., coincidente con la UA-SUB- 13.1.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-13.1. , coincidente con la UA-SUB- 13.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 12.025,70 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 5.945,79 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,415 m²/m²
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 1.746,27 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 1.310,26 m²

(OD) Cesión de viario: 3.023,38 m²



(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso de corralones vinculados al uso agrícola, su topografía es suave, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial y posibilitar la conexión a las redes de infraestructura de la Unidad de Actuación AU/SU-2.1.

Artículo 5.3.2.17. SECTOR SUB- 15.1

Se indica en el plano OE2 como SUB-15.1.

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-15.1., coincidente con la UA-SUB- 15.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 7.832,03 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 4.008,34 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,368 m²/m²
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 1.100,27 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 828,85 m²

(OD) Cesión de viario: 1.894,57 m²



(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo no se podrá realizar hasta que se haya ejecutado la UA-SU- 7.1. o haya alcanzado los acuerdos necesarios para ejecutar la conexión a las redes generales.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso agrícola de secano, su topografía accidentada con afloramientos graníticos y es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

FICHAS DE UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.3.2.18. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.1

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-8.1.1 , coincidente con la UA-SUB- 8.1.1
- **(OE) Superficie Bruta:** 15.148,89 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 8.079,07 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,312 m²/m²
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 2.123,77 m²



(OD) Cesión de zonas verdes: 1.606,54 m²

(OD) Cesión de viario: 3.339,51 m²

(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso de corralones vinculados al uso agrícola, su topografía es suave, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.19. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.2

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.2

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-8.1.2 , coincidente con la UA-SUB- 8.1.2
- **(OE) Superficie Bruta:** 13.816,95 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 6.576,52 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,47 m²/m²
- **Cesiones:**



(OD) Cesión de Equipamientos: 1.941,72 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 1.452,00 m²

(OD) Cesión de viario: 3.846,71 m²

(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso de corralones vinculados al uso agrícola, su topografía es suave, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

Artículo 5.3.2.20. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SUB- 8.1.3

Se indica en el plano OE2 como UA/SUB-8.1.3

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** SUB-8.1.3, coincidente con la UA-SUB- 8.1.3
- **(OE) Superficie Bruta:** 10.611,15 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 5.097,70 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** 1,457 m²/m²



- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 1.486,00 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 1.115,00 m²

(OD) Cesión de viario: 2.912,45 m²

(OE) Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

- **(OD) Sistema de Actuación:** Compensación.
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente, una vez aprobado el programa unitario del Sector SUB- 8.1., según las determinaciones de programación del mismo
- **Descripción:** Actualmente el suelo es no urbanizable y con uso de corralones vinculados al uso agrícola, su topografía es suave, es colindante al suelo urbano, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en parte de su perímetro. El objetivo de este sector es la producción de suelo residencial.

**FICHAS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****Artículo 5.3.2.21. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2**

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-2.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -2.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 99.320,61 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Explotaciones Agrícolas y Uso de Ganadería, específicos (AA2) usos agrícolas compatibles en suelo urbano y (AG1) ganadería de autoconsumo.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 83.801,21 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 0,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 0,00 m²
 - (OE) Cesión de viario:** La superficie total a urbanizar de viario es de 15.520,01 m². Hay que obtener 11.561,63 m² de la superficie de viario, actualmente 3.958,38 m² forman parte del camino del cementerio como vial público, otros 6.732,52 m², están destinados al acceso a las parcelas, pero no están cedidos ni son vial público y será necesario incorporar 4.829,11 m², para completar el viario hasta obtener los 15.520,01 m², que es necesario urbanizar en el ámbito.
- **(OE) Sistema de Actuación:** Obra Pública Ordinaria
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación Agroganadera AG,
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar tras la ejecución del Sector SUB-13 o con autorización para la conexión del saneamiento a la red general.



Descripción: Este ámbito se ha desarrollado acorde las NN.SS, ha sido reparcelado y parcialmente ejecutada la urbanización, encontrándose consolidado por la edificación en más de dos tercios. El uso es de almacenaje vinculado al uso agrícola y ganadero. La topografía llana, con pendiente suave, colindante al suelo urbano consolidado, cuenta con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de esta actuación es completar la urbanización.

Artículo 5.3.2.22. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-5.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -5.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 49.612 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Industrial de Producción (IP), Industrial de Almacenaje (IE), Talleres (IT).
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 33.273,72 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU
- **Cesiones:**

(OD) Cesión de Equipamientos: 0,00 m²

(OD) Cesión de zonas verdes: 8.448,89 m²

(OD) Cesión de viario: La superficie total a urbanizar de viario es de 7.890,31 m².

Hay que obtener 7.003,64 m² de la superficie de zona verde, la restante es pública y forma parte de la carretera N-521. Los 7.890,31 m² de viario que necesitan completar la urbanización, en la actualidad se usan como viario para acceso a las parcelas a pesar de no estar cedidos.

- **(OE) Sistema de Actuación:** Obra Pública Ordinaria
- **(OD) Tipologías previstas:** Industrial Aislada IA, Industrial en Hilera EH, Edificación en Espacios Libres EL



- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es urbano no consolidado, con uso industrial. Corresponde a los suelos de la UE-5 del planeamiento anterior, esta consolidada por la edificación. El objetivo de esta unidad es la regularización y la legalización de los terrenos y edificaciones existentes, mediante la completa urbanización de los viarios existentes para que el ámbito alcance la condición de suelos urbano consolidado.

Artículo 5.3.2.23. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 7

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-7.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -7.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 34.999,35 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 17.104,00 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU
- **Cesiones:**

(OD) Equipamientos: 7.630,41 m²

(OD) Zonas verdes: 133,43 m²

(OD) Viario: 10.131,51 m²

La totalidad de las superficies dotacionales son existentes y destinadas al uso previsto, por lo que no hay que obtener suelo.

- **(OE) Sistema de Actuación:** Obra Pública Ordinaria



- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación densa ED, Edificación en Hilera EH, Edificación Específica EE y Edificación en Espacios Libres EL.
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Descripción:** Actualmente el suelo es urbano no consolidado, la urbanización esta incompleta, el objetivo de esta unidad es completar la urbanización.

Artículo 5.3.2.24. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 8

Se indica en el plano OE2 como UA/SU-8.1

PARÁMETROS

- **(OD) Denominación:** UA/SU -8.1.
- **(OE) Superficie Bruta:** 15.602,75 m²
- **(OD) Uso pormenorizado:** Residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar.
- **(OE) Superficie con aprovechamiento:** 11.189,53 m²
- **(OD) Edificabilidad Neta:** La existente según ZOU
- **Cesiones:**
 - (OD) Cesión de Equipamientos:** 0,00 m²
 - (OD) Cesión de zonas verdes:** 0,00 m²
 - (OD) Cesión de viario:** La superficie total a urbanizar de viario es de 4.413,22 m². No hay que obtener superficie de viario sobre la actualmente destinada a viario en el ámbito.
- **(OE) Sistema de Actuación:** Obra Pública Ordinaria
- **(OD) Tipologías previstas:** Edificación Densa ED, Edificación en Hilera EH.
- **(OD) Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.



- **Descripción:** Este ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado en las NN.SS, la urbanización está incompleta, el objetivo de esta unidad es completar la urbanización de la C/ Alberca.

CAPÍTULO 5.4. INFRAESTRUCTURAS

SUBCAPÍTULO 5.4.1. ABASTECIMIENTO

Artículo 5.4.1.1. Características de la red de Abastecimiento de Agua

1. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2.000 de 50 m³ por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m³ por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.
El consumo máximo para el cálculo de la red será por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.
La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.
2. Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.
Serán subterráneas, en zanjas trapeziales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.
3. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales, de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.
4. En todas las áreas urbanas será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio, según la legislación contra incendios vigente.

**SUBCAPÍTULO 5.4.2. ALUMBRADO****Artículo 5.4.2.1. Características de la red de Alumbrado Público**

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

SUBCAPÍTULO 5.4.3. RED VIARIA**Artículo 5.4.3.1. Características de la Red Viaria**

1. En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.
- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en banquetas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.

En todas las calles con anchura suficiente, se procurará la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impidan la visibilidad del tráfico.



- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho mínimo de 2,75 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

- Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica y con lo que en cada caso pueda disponer el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

- La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.

- En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.

- En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.

- Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

Artículo 5.4.3.2. Características de los aparcamientos

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:

- Aparcamientos Públicos en superficie (D-CP1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.



- Aparcamientos Privados (D-CP2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.
2. En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico y como mínimo las exigidas en la legislación general de aplicación cuando sean más restrictivas:
- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán de 2,30 x 4,75 m.
 - Las áreas para el aparcamiento dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4 metros para la disposición en espina, y de 5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4.50, 5 y 6.5 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.
 - Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 4,5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, para aparcamientos de hasta 50 plazas, será suficiente un acceso unidireccional de uso alternativo, para más 50 plazas la entrada y la salida estarán diferenciados.
Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,0 metro.
Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos.
 - Todos los locales destinados al estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.
3. Su proyección, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales o pormenorizados que puedan desarrollarse en cualquiera de las zonas de ordenación urbanística, excepto en plantas de piso.

**SUBCAPÍTULO 5.4.4. SANEAMIENTO****Artículo 5.4.4.1. Características de la red de Saneamiento**

1. El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Áreas urbanizadas con edificación en altura	0,6
Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar	0,4-0,5
Áreas industriales y de servicio	0,2-0,3
Áreas de parques y jardines.....	0,1

2. Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en función de la escasa pendiente del término.

3. Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y saltos de rasante y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

**SUBCAPÍTULO 5.4.5. ELECTRICIDAD****Artículo 5.4.5.1. Características de la red de Energía Eléctrica**

1. Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.
2. Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.
3. En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.
4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecue al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

SUBCAPÍTULO 5.4.6. TELEFONÍA**Artículo 5.4.6.1. Características de la red de Telefonía**

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso y de las directrices municipales que se señalen.
2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

ANEXO II**RESUMEN EJECUTIVO****1.- INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo acorde al artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015). Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales en el Plan General Municipal de Puebla de la Calzada, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 13 de septiembre de 2017

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

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: Desarrollada como anejo independiente acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril.

El Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como en el Decreto 54/2011, de 29

de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Del mismo modo, contempla lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 Malpartida de Cáceres. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

a) 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.

3.- FINES Y DIRECTRICES DEL P.G.M.

3.1-FINES GENERALES

1. Son fines generales del PGM de Malpartida de Cáceres los enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:

- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
- e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
- b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico del núcleo urbano y del término municipal.

3.2- DIRECTRICES

El PGM. de Malpartida de Cáceres en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX y de objetivos generales relacionados en el punto 3 del artículo 69 de la LSOTEX, establece las siguientes directrices de ordenación territorial y urbana:

Nivel territorial

La escasa superficie del término municipal

El alto valor agrícola de la tierra

La red de riego agrícola

La falta de pendientes en su topografía, prácticamente llana

La red de caminos y vías pecuarias existente

El río Guadiana



La prácticamente inexistencia de edificación diseminada, excepto la agrupada en dos núcleos externos al principal, uno de viviendas de colonización junto a la EX328 y otro de segunda residencia en el extremo sureste junto al Río Guadiana.

El desvío de los Arroyos Caliente y Cabrilla.

Nivel Urbano

La Calzada Romana como elemento fundamental de la estructura y de la geometría urbana.

Transformación del uso de los Arroyos, actuales límites del núcleo urbano en zona verde y espacio libre, formando parte de un cinturón verde.

El desarrollo del uso industrial con la ampliación del actual polígono.

La Influencia y potencial de la proximidad del núcleo urbano de Montijo

El deficiente estado de la red de saneamiento y su depuración.

Expansión del actual suelo urbano sobre los suelos no urbanizables en función de su mejor capacidad y aptitud para el desarrollo urbano según su uso, posición respecto al núcleo y la viabilidad de la ordenación y urbanización.

Fomento del transporte peatonal y en bicicleta.

Desdoblamiento de la red de saneamiento para agua negra y pluvial.

Nivel territorial

- a) La escasa superficie del término municipal
- b) El valor paisajístico de las afloraciones graníticas (Barruecos)
- c) La red de caminos y vías pecuarias existente
- d) La ordenación de la edificación diseminada en s.n.u, en torno al núcleo urbano.
- e) Conservación del conjunto de charcas y sus entornos.

Nivel Urbano

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la compacidad actual de la estructura urbana residencial.
- c) El desarrollo del uso industrial
- d) Unificación del suelo urbano industrial y el núcleo histórico, mediante las nuevas ampliaciones.

3.4- OBJETIVOS PARTICULARES.

Territorio: Término municipal

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones. En particular merece especial protección las zonas de afloraciones graníticas y la corona perimetral al núcleo urbano, zona conocida como los ejidos, evitando el proceso urbanizador de forma marginal.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

Estructura urbana

Casco histórico

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación e implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.
- Disminución del número de alturas en el conjunto histórico, pasando de tres plantas a dos, conservando dentro de la ordenación las edificaciones que actualmente tienen tres alturas ejecutadas acorde a l planeamiento vigente cuando se construyeron.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana.
- Una ordenación detallada ajustada a la existente corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.

Ensanche

- Mantenimiento de la calidad urbana y de las condiciones urbanísticas actuales en cuanto a tipologías edificatorias y aprovechamientos, mediante ordenanzas detalladas esenciales, que reflejen los parámetros básicos y eviten limitaciones innecesarias.

- Ordenanzas estéticas y tipológicas que permitan una mayor libertad en el diseño de estas zonas de nueva o reciente incorporación.

- La implantación de nuevos equipamientos y espacios libres en cada ámbito local de la zona de ensanche de forma que no queden partes del mismo insuficientemente dotadas o descompensadas frente al conjunto.

Bordes

- Clasificación de suelo urbanizable para el uso residencial sobre los suelos no urbanizables situados en la corona perimetral y posibilitando el desarrollo urbano de suelos de titularidad municipal.

- Clasificación de suelo urbanizable para el uso industrial sobre los suelos no urbanizables de titularidad municipal.

Infraestructuras

- Recientemente han sido ejecutadas obras de mejora en los emisarios generales de saneamiento y el funcionamiento y capacidad de la depuradora son correctos y suficiente para las ampliaciones del núcleo previstas en el PGM. Por lo que no se prevén actuaciones sobre la red de saneamiento más allá de las habituales de mantenimiento.

- Respecto al abastecimiento de agua potable tampoco se prevén actuaciones sobre el sistema general actual.

- Mejora del acceso al núcleo mediante a través del camino de Casar de Cáceres, desde la futura variante.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL Y URBANO DEL P.G.M.

4.1- MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que proponemos en el Plan General Municioal es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad, sin que exista ninguna figura de ordenación territorial de rango superior que enmarque la ordenación y estructura territorial del término municipal. Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por un único núcleo urbano, las redes de carreteras, caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores

medioambientales. El valor productivo del término debe enfocarse a sus potenciales medio ambientales y de calidad paisajista, sobre todo de las afloraciones graníticas y a los culturales, aprovechando la proximidad de Cáceres y la proyección de Malpartida de Cáceres como ciudad de cultural y patrimonio.

4.2-MODELO URBANO

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una ciudad tradicional compacta en su núcleo histórico y en las sucesivas las ampliaciones del mismo en forma de ensanche, hasta que en los años setenta se producen ampliaciones aisladas de iniciativa municipal, en suelos de la Zafrilla de propiedad municipal, apoyados en la N-521 en dirección a Cáceres.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único, evitando la formación de otros núcleos de población. El PGM mantiene la actual diferenciación por zonas bien definidas del uso industrial, el residencial en manzana densa en el núcleo tradicional y el residencial aislado en la urbanización "Las Arenas".

4.3- CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General: clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, a pesar de que los índices en general son mejores que los de otras localidades extremeñas y por tanto el crecimiento poblacional no es un factor determinante para el dimensionado de suelo de uso residencial propuesto. Sobre todo si tenemos en cuenta que el suelo urbano de Malpartida de Cáceres se ha multiplicado por más de cinco desde los años setenta, con una población de 5.093 Hab., que en la actualidad es de 4551 hab., 542 hab. menos.

- Estimación de las necesidades de vivienda, que en el caso de Malpartida de Cáceres es de difícil cuantificación, en los años ochenta y noventa las promociones de viviendas fueron de iniciativa pública, incluso en el 2002 se realiza la última promoción de viviendas de promoción pública en la Cañada, la promoción empresarial privada se comienza en los años noventa y se ha seguido en auge hasta la llegada de la actual crisis, al margen de las promociones empresariales se ha mantenido la autopromoción y la rehabilitación de antiguas cuadras y edificaciones secundarias para convertirlas en nuevas viviendas, situación habitual en el caso de Malpartida al tener las parcelas tradicionales fachada a dos calles opuestas.

En Malpartida de Cáceres en el periodo de 2001 a 2009 se han edificado 193 viviendas en el casco urbano y 30 en la urbanización las Arenas, en ese mismo periodo se han ejecutado 164 reformas de edificios como obras mayores, con entidad suficiente para considerar la

generación de una nueva vivienda, ya que el número de licencias para obra menor asciende a 1.127, de las cuales más de una ha consistido en elevar la cubierta y añadir una vivienda en planta alta. Contabilizando las viviendas nuevas y las reformas que han generado nuevas viviendas resulta un total de 387 viviendas en los nueve años, con una media de 43 viviendas anuales.

- Grado de desarrollo del Planeamiento vigente, llegando a la conclusión de que las viviendas construidas durante el periodo de vigencia del mismo se han realizado en suelos clasificados como urbanos consolidados, tan solo la UE-6 se ha ejecutado y consolidado con viviendas, siendo la unidad de menor superficie y con capacidad para 12 viviendas.

Actualmente están con programa de ejecución aprobado el Sector 1 presentado por GISVESA, la UE-1a presentado por una agrupación de interés urbanístico, así como las UE-3 y UE-5. Sin embargo tan solo la UE-3 ha comenzado la ejecución de las obras de urbanización estando en la actualidad paralizadas.

Esta situación de paralización de los ámbitos propuestos por el vigente planeamiento ha sido decisiva para que el Ayuntamiento haya propuesto dos modificaciones puntuales para la reclasificación de SNU a SUB de suelos de propiedad municipal situados en el suroeste del núcleo principal, que permitan satisfacer futuras demandas de suelo residencial en caso de que se prolongue la paralización de los ámbitos anteriores, que suponen más del 75% del total de la reserva de suelo residencial propuesta en la revisión de las Normas Subsidiarias.

- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.

- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda efectuada, teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población y las iniciativas presentadas al Ayuntamiento para instalarse en Malpartida de Cáceres, entre ellas Mercadona, que ha recurrido a una calificación en snu para su instalación.

- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales, superando la corona periurbana, actualmente sin ordenación urbanística.

- Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizable.

- También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su

capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para poder realizar el saneamiento.

- En la mayor parte de las zonas con problemas o déficit urbanísticos, la solución de los mismos pasa habitualmente por una reordenación de la zona con ampliando la superficie de suelo.

- Las ampliaciones propuestas pretenden dar la oportunidad de colaborar con el proceso de formación de ciudad a todos los propietarios con suelos perimetrales al actual núcleo consolidado, que tengan aptitudes urbanas y posibilidad de conexión a las redes generales.

- En el sentido anterior se han propuesto las mayores ampliaciones sobre suelo de propiedad municipal, con una doble vertiente, la primera es la generación de suelo urbanizable tanto para uso industrial como para uso residencial y la segunda la intervención en el mercado del suelo posibilitando unos precios municipales de referencia y un mecanismo para disponer de una oferta de suelo municipal.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO
Suelo urbano	Consolidado	68,72 Ha	180,66 Ha
	No consolidado	85,63 Ha	44,24 Ha
Total suelo urbano		154,35 Ha	224,90 Ha
Suelo urbanizable	Residencial	4,87 Ha	36,52 Ha
	Industrial-Terciario	66,37 Ha	24,98 Ha
Suelo urbanizable total		71,24 Ha	61,51 Ha
Suelo urbano y urbanizable		225,59 Ha	286,41 Ha
Suelo no urbanizable		2.949,03 Ha	2.888,21 Ha
Total término municipal		3.174,62 Ha	3.174,62 Ha

El suelo urbano consolidado tiene un fuerte incremento superficial (110,57 Ha.) debido a que el PERI residencial de las Arenas (60,75 Ha.), los sectores industriales 2 y 3 (66,37 Ha.) y la UA-6 (0,18 Ha.) han sido adscritos por la propuesta del PGM al suelo urbano consolidado acorde con el punto 1 del Art. 9 de la LSOTEX y con el punto 3 del artículo 3 del R.P. No obstante se han

producido desclasificaciones de suelos clasificado como urbano consolidado en el planeamiento vigente por no cumplir con las determinaciones exigidas en la LSOTEX para suelo urbano consolidado, como es el caso del entorno al casa de los Pereiros incluidos en el PGM en la UA-6 con 13.401,08 m².

La disminución del suelo urbano no consolidado se debe fundamentalmente a la desclasificación de suelos incluidos en unidades urbanas, que acorde a las determinaciones de la LSOTEX el PGM los incluye en sectores de suelo urbanizable.

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 69,56 Ha., el incremento se debe fundamentalmente a que el PGM incorpora como suelo urbano los sectores industriales 2 y 3 (66,37 Ha.) desarrollados y ejecutados acordes al planeamiento vigente, la otra ampliación significativa del suelo urbano es la incluida en el AR/SU-9, de uso industrial que incluye las unidades SU-9.1, SU-10.1 y SU-11.1 todas situadas anexas al actual polígono industrial, con un incremento de 120.213,93 m² y recalificación de 84.012,52 m².

La superficie de suelo urbanizable en el planeamiento vigente es de 71,24 Ha. de las que 66,37 Ha. de uso industrial el PGM las adscribe al suelo urbano y quedan como suelo urbanizable las 4,87 Ha. correspondientes al SAPU Sector 1 de uso residencial, el PGM incrementa el suelo urbanizable de uso residencial hasta 37,70 Ha. con suelos periféricos al urbano y suelos urbanos actualmente en unidades de actuación, que el PGM desclasifica y pasa a urbanizables. Destaca por superficie de incremento el sector SUB.1.1.1 con 48.502,72 m², en suelo de propiedad municipal las de los sectores SUB-6.1 Y SUB14.1 con 74.852 m² y 174.983 m², ambos en suelos municipales y para uso industrial.

En el conjunto de suelo urbano y urbanizable el aumento superficial total es de 50,82 Ha. que se justifican a continuación:

- a) La siguiente superficie incrementada la constituyen ampliaciones sobre suelos municipales, que entre la SU-9.1, SU-10.1 y SU-11.1 con uso industrial (12,02 Ha.), Sectores SUB-2.1, SUB-1.1, para uso residencial (5,39 Ha.) y el SUB-6 de uso terciario (7,49 Ha) y SUB-14 de uso industrial (17,49 Ha) la superficie total ampliada de suelo municipal supera las 42 Ha.
- b) El resto de suelo ampliado al perímetro de urbano y urbanizable tiene una superficie de 14,01 Ha., correspondiendo 12,74 Ha. a la suma de la superficie de los sectores de urbanizable: SUB-5, SUB-8, SUB-9, SUB-11, SUB-12, SUB-13, SUB-15, la diferencia de 1,27 Ha. corresponde a ampliaciones puntuales como los 8.448,89 m² de zona verde en la UA-5 y la ampliación de la UA-2 de 6.666 m², la diferencia responde a las diferencias en el ajuste de los anteriores sectores con el perímetro de suelo urbano en planeamiento vigente y en el propuesto por el PGM.

Estas 14,01 Ha., de ampliación sobre suelo de propiedad de particulares responde a la necesidad de ordenar el suelo perimetral a urbano consolidado para corregir los actuales

problemas urbanísticos detectados en estas zonas y a la intención de dar participación al mayor número posible de suelos, distribuidos por distintas zonas con cualidades para ser urbanizados, como alternativas a la paralización de la gestión de los actuales sectores y unidades, caso concreto de la UE-5bis, UE-2, UE-1a y el Sector 1 de las NN.SS.

Las ampliaciones propuestas en este documento están clasificadas como suelo urbanizable y durante la exposición pública deberá captarse la voluntad de los propietarios en relación a su gestión, siendo posible su eliminación de la tramitación final si se considera inviable por parte de los propietarios y la corporación municipal no lo considera necesario para el interés público.

5.1.- SUELO URBANO.

5.1.1.- Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de la modificación para la ampliación del polígono industrial, como de las modificaciones de iniciativa municipal para desarrollar suelos para uso residencial de protección pública actualmente en trámite y del objetivo de preservar los valores productivos del s.n.u., por lo que se ha optado por ordenar estructuralmente para uso residencial el suelo más idóneo situado al este del núcleo.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquellos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX y las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente que están en trámite de gestión.



b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General y están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

5.1.2. Intervenciones en suelo urbano.

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervención propuestos, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información y sintetizados anteriormente. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación detallada se realiza desde el propio Plan General y tendrá carácter de referencia, siendo posible su modificación mediante un plan especial de reforma cuya aprobación definitiva es competencia municipal. Se delimitan once Unidades de Actuación que posibilitan la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, las unidades constituyen cada una un área de reparto.

Actuaciones para completar la urbanización:

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para mejorar la urbanización como obras públicas ordinarias.

Las zonas en que se han delimitados las unidades para desarrollar mediante obras públicas ordinarias son:

UA-2.1, sobre la actual UE-2 de uso agroganadero

UA-5.1, sobre la actual UE-5 de uso industrial

UA-7.1 sobre las calles Pajares y Cocinica de uso residencial

UA-8.1 sobre la calle Alberca de uso residencial

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2ª del Capítulo 4 del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

Las unidades UA-5.1, UA-7.1 y UA-8.1 están delimitadas en zonas clasificadas en el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado.

El ámbito de la UA-2.1 está delimitado en unidad para completar la urbanización de los viales existentes, sin ninguna cesión dotacional o del aprovechamiento, estando en la actualidad realizada la reparcelación y parcelación del ámbito, así como la instalación de energía eléctrica y la de abastecimiento de agua, estando el ámbito consolidado por la edificación en más de dos tercios, estando la urbanización a falta de instalación de saneamiento y de pavimentación de los viales existentes. El Plan General Municipal completa la red viaria con un vial perimetral de que cierre la estructura viaria actual de peine con calles en fondo de saco. Este vial es necesario funcionalmente para la circulación permitirá el desagüe del ámbito.

En todos estos casos se ha considerado conveniente la delimitación del ámbito como unidades en el sentido del párrafo c) del punto 1 del artículo 105 de la LSOTEX, para completar o mejorar la urbanización existente y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

En general, la obtención del suelo dotacional viario o equipamientos se realizará en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta, en ningún caso repercutirá costo alguno sobre el Ayuntamiento como administración actuante.

5.2.- SUELO URBANIZABLE.

5.2.1 Delimitación.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. La superficie total de suelo urbanizables es de 615.095,25 m², se distinguen cuatro zonas de suelo urbanizable según el uso:

- a) De uso residencial, en el perímetro del núcleo principal, dividido en 13 sectores que constituyen cada uno un área de reparto, con una superficie total de 365.260,59 m². Las superficies de los sectores es variable desde los 5.390,70 m² a los 48.502,72 m², SUB-1 y SUB-2 ambos la propiedad municipal exclusivamente, en los sectores de particulares la superficie del mayor SUB-3 es de 54.923,43 y la del menor SUB-11 de 7.249,12.

- b) De uso industrial SUB-14 y terciario SUB-6 con una superficie total de 249.834,69 m², constituyendo dos Área de reparto con un sector cada una.

5.2.2. Intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos o mediante actuaciones urbanizadoras por unidades de ejecución en la que los planes parciales propongan dividir los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

5.3. SUELO NO URBANIZABLE

5.3.1. Delimitación.

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al artículo 11 de la LSOTEX y el artículo 6 del RP. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- 1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- 2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- 3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- 4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por no ser necesarias para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

5.3.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

El SNU se divide en categorías acordes al artículo 7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones, previstas en el artículo 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) Suelo no urbanizable común (SNUC)

Constituidos por aquellos suelos que no tienen ningún valor protegible pero que resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano en base al modelo territorial adoptado. Esta categoría de suelo no urbanizable común se prevé en el PG. de Malpartida de Cáceres para la zona de los prados con cultivos de secano y para las zonas de la Zafrilla dedicadas a pastizales.

b) Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, paisajísticos, culturales o de entorno, o bien por contener restos de interés histórico artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación. Se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAE Suelos de Protección de embalses y charcas

SNU- PAA Suelos de Protección de arroyos

c) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC)

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores culturales, arquitectónicos o por localizarse en ellos restos arqueológicos merecen una protección, obligando cualquier uso o construcción informe favorable de la administración autonómica responsable del patrimonio cultural. Se da la subcategoría:

SNU- PCE Suelos de Protección a restos arqueológicos.

d) Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNB Suelos de Protección Natural de los Barruecos.

SNU- PNL Suelos de Protección Natural del LIC. El Lancho.

e) Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PIE)

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección. Se dan las subcategorías:

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril

SNU- PIT Suelos de Protección al trazado del corredor de la variante

SNU- PIV Suelos de Protección a caminos y vías pecuarias

A pesar del alto valor paisajístico de los espacios naturales, sobre todo de los Barruecos y del conjunto de charcas, no se ha establecido una categoría específica de suelo no urbanizable de protección paisajística debido a que la totalidad de estos espacios los hemos incluidos en otras categorías de protección como la protección natural o ambiental.

6.- ZONIFICACIÓN. ÁREAS NORMATIVAS.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.3, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad, la delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada. Las zonas son las siguientes:

ZOU _s	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Casco Consolidado	Residencial	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 2	Ensanche Consolidado	Residencial	Neta 1,50 m ² /m ²
ZOU 3	Residencial Aislada	Residencial	Neta 0,30 m ² /m ²
ZOU 4	Zona Industrial	Industrial	Neta 1,00 m ² /m ²
ZOU 5	Terciario Hotelero	Terciario	Neta 0,70 m ² /m ²
ZOU 6	Equipamiento	Dotacional	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 7	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 8	UA-SUB-13.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 9	Z. Agroganadera UA-SU-2.1	Agroganadero	Neta 0,80 m ² /m ²
ZOU 10	UA-SU-4.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 11	UA-SU-6.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²

ZOU 12	UA-SUB-1.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 13	UA-SUB-3.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 14	UA-SUB-4.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 15	UA-SUB-5.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 16	UA-SUB-6.1.1	Terciario	Bruta 0,48 m ² /m ²
ZOU 17	UA-SUB-7.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 18	UA-SUB-8.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 19	UA-SUB- 8.2.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 20	UA-SUB- 8.3.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 21	UA-SUB-9.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 22	UA-SUB-10.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 23	UA-SUB-11.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 24	UA-SUB-12.1.1	Residencial	Bruta 0,30 m ² /m ²
ZOU 25	UA-SUB-14.1.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 26	UA-SUB-15.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 27	UA-SUB-2.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 28	UA-SU-3.1.	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 29	UA-SU-1.1.	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 30	UA-SU-9.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 31	UA-SU-10.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²
ZOU 32	UA-SU-11.1	Industrial	Bruta 0,85 m ² /m ²

7.- ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación (OD1-OD2), en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.

Las ordenanzas edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

- ED - Edificación densa
- EH - Edificación en hilera
- EA - Edificación aislada
- IH - Industrial en hilera
- IA - Industrial aislada
- EL - Edificación en Espacios Libres
- EE - Edificación Específica
- ET - Edificación Terciaria Hotelera
- EG - Edificación Agroganadera

ET 1 - Terciaria Tipo 1

ET 2 - Terciaria Tipo 2

Edificación densa (ED)

Regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Edificación en hilera (EH)

Regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado generalmente residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación puede ser compacta y adosada o pareada, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos para el conjunto de la manzana o alineación completa de manzana.

Edificación Aislada (EA)

Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a la "Urbanización Residencial Las Arenas", así como a las unidades de ejecución de suelo urbano y de sectores de suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria, la edificación será aisladas, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas.

Industrial en Hilera (IH)

Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

Industrial Aislada (IA)

Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la

funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Edificación en Zonas Verdes (EL)

Corresponde a la edificación complementaria en espacios libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Edificación Específica (EE)

Corresponde a la edificación de composición libre, destinada a los usos Terciarios Hoteleros y complementarios de este, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. La edificación será libre, respondiendo a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, con un máximo de tres plantas de altura. Será aplicable en las parcelas destinadas a este uso en el PGM y en aquellas que en un futuro puedan llegar a calificarse con este uso, siempre fuera de las ZOUs existentes.

8.- RESUMEN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIO AMBIENTALES

La propuesta de ordenación del Plan general Municipal de Malpartida de Cáceres se realiza siguiendo las indicaciones del Documento de Referencia elaborado por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.

Una vez incorporadas las determinaciones del documento de referencia la propuesta del Plan General Municipal se aprobó inicialmente y fue expuesto al público junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental realizado por el órgano promotor, se recibieron las alegaciones de particulares y los informes sectoriales de las administraciones públicas afectadas, estas fueron informadas por el equipo redactor para su aceptación o no por la Corporación Municipal.

Se realiza la modificación de la ordenación aprobada inicialmente para incorporar las determinaciones de los informes sectoriales vinculantes y de las alegaciones de particulares aceptadas, elaborando el equipo redactor una nueva documentación del Plan General Municipal y el órgano promotor la propuesta de Memoria Ambiental, que es remitida previamente al Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

En relación a la Memoria Ambiental remitida por el Servicio de Protección Ambiental al Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres, El Plan General Municipal incorpora las indicaciones de esta y las determinaciones del punto 7 de la misma, en concreto de la siguiente forma:

- 1) Se asume la Propuesta de Memoria Ambiental en su contenido general.
- 2) El PGM asume e incorpora las determinaciones de la legislación y normativas sectoriales y en particular las de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de



Extremadura, Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Del mismo modo, deberá contemplar lo establecido en la recién aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- 3) El PGM de forma genérica ha incorporado las consideraciones generales a todos los espacios de Red Natura 2000 en materia de ordenación territorial y urbanismo. En particular ha tenido en cuenta las consideraciones del Plan de Gestión de las ZEC declaradas por el hábitat de "Estanques temporales mediterráneos".
- 4) Se subsanan las indicaciones realizadas en el en el apartado "4. *Calidad de la Información y carencias relevantes detectadas*" referentes a la:
 - a) El ISA menciona la clasificación de URCAs (Urbanizaciones Residenciales de Carácter Autónomo), con objeto de asumir de una forma legal la edificación existente en "Los Ejidos" y posibilitar la ordenación de los mismos para satisfacer la demanda de nuevas viviendas en tipologías aisladas, a través de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 9/2010, modificada por la Ley 10/2015, pero esta clasificación no se ha trasladado ni a la Normativa Urbanística del Plan ni a la cartografía de clasificación del Suelo.
Se ajusta el ISA a la ordenación definitiva del PGM en el cual efectivamente se ha desistido de esta iniciativa.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 19/10/2020 y nº CC/045/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Malpartida de Cáceres

Aprobación definitiva: 30 de julio de 2020

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 19 de octubre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •