

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 28 de enero de 2021 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura consistente en la aprobación del Plan General Municipal de San Vicente de Alcántara. (2021AC0015)*

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 76.2.2.a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), 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 su acuerdo, 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 02/07/2019).

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 05/08/2019).

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".

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 LSOTEX.



La disposición transitoria cuarta de la 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", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), 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.

La nueva propuesta presentada corrige las deficiencias apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 26/11/2020, que han sido refrendadas por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de 26-01-21, en relación con la debida incorporación de las condiciones que, en su caso, dispusiera el preceptivo informe sectorial de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información, que no había sido solicitado hasta ese momento.

De esa solicitud practicada por el municipio se emitió un primer informe de sentido "desfavorable" de 14-12-2020, que una vez incorporado al proyecto sus condiciones, ha obtenido un posterior informe "favorable" de 17-01-21, y que justifican su correcto cumplimiento.

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, en su caso, 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,

#### ACUERDA

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 de 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 la 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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 1-10, del PACAPs), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13/07 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa).

Secretario de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del  
Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V. Bº. Presidenta de la Comisión de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio de Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## 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. NATURALEZAY 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.
- f) Catálogo.

##### **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 San Vicente de Alcántara, 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 San Vicente de Alcántara (Badajoz) 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 Or-



denación 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 el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 San Vicente de Alcántara (Badajoz).

#### ***Artículo 2.1.1.5. Vigencia.***

El Plan General de San Vicente de Alcántara 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 con-



texto 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.

#### **Artículo 2.1.1.7. Revisión.**

- Se entiende por revisión del PGM. La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecida en la misma, que supongan cambios substanciales de su contenido respecto al modelo territorial adoptado en el Plan General.
- Se recomienda la revisión trascurrido un periodo máximo de ocho años, o por orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se considera necesaria la revisión en los siguientes supuestos:

- Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística bajo cuya aplicación se formulan, siempre que así se contemple en dichos cambios de la legislación o le afecten de forma substancial.
- También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supra comarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración regional o local.
- Por aprobación de Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten al territorio municipal y afecten de forma substancial al modelo urbano del PGM.
- Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima o del suelo calificado como industrial.



- Acorde al artículo 81.1.b de la LSOTEX la revisión será necesaria cuando una modificación o por acumulación de modificaciones puntuales desde la aprobación del PGM se lleve a un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superiores al 30 por ciento.

**Artículo 2.1.1.8. Modificación.**

- Se entiende por modificación toda alteración sustancial del Plan general que no comporte los efectos de una revisión.
- Toda modificación cumplirá las determinaciones del artículo 105 del Reglamento de Planeamiento y su contenido será el determinado en el artículo 106.
- Se podrán realizar en cualquier momento, si se realizan antes de un año de la entrada en vigor del Plan no podrán alterar determinaciones de la clasificación del suelo ni de la calificación que afecte a zonas verdes, deportivas, de recreo o equipamientos colectivos.
- No podrán iniciarse tramitaciones de modificaciones una vez producidos los supuestos previstos por el Plan para su revisión.
- No se consideran alteraciones sustanciales los reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones del PGM.
- A tales efectos, la Corporación Municipal constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del PGM. a los objetivos generales y en su defecto, instruirá el expediente de modificación pertinente para resolver la problemática urbanística detectada en su aplicación.

**Artículo 2.1.1.9. Competencia.**

- Corresponde al Ayuntamiento de San Vicente de Alcántara y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones del PGM., como velar por el cumplimiento de sus objetivos.
- A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que aun observando la normativa específica, resulten contraproducente respecto al ordenamiento general o con los objetivos marcados.

**Artículo 2.1.1.10. Abreviaturas utilizadas.**

– Las abreviaturas utilizadas en este documento tienen el significado que se expresa a continuación:

CF Consejería de Fomento.

DGOTU Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUOTE Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14/12/01.

LS Ley del Suelo, de 28/5/07.

NU Normas Urbanísticas.

PGM Plan General Municipal.

PE Plan Especial.

PP Plan Parcial.

ED Estudio de Detalle.

PU Proyecto de Urbanización.

RD Reglamento de Disciplina Urbanística.

RG Reglamento de Gestión.

RP Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

SNU Suelo No Urbanizable.

SU Suelo Urbano.

SUB Suelo Urbanizable.

AR Área de reparto.

UA Unidad de Actuación.

SC Sector de Suelo Urbanizable.

**CAPÍTULO 2.2. DISPOSICIONES****SUBCAPÍTULO 2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 2.2.1.1. Clasificación del suelo**

El presente PGM. acorde al artículo 8 de la LSOTEX y el artículo 1 del RP clasifica los terrenos que comprenden el término municipal de San Vicente de Alcántara (Badajoz) en: Suelo Urbano (SU), Suelo urbanizable (SUB) y Suelo no Urbanizable (SNU) y su delimitación se refleja en el plano OE1.

**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 artículo 9 de la LSOTEX y el artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 10 de la LSOTEX y el artículo 5 del RP. disfrutan de las siguientes condiciones:

Se reconoce como suelo urbanizable el contenido expresamente dentro del o los recintos grafados 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 artículo 11 de la LSOTEX y el artículo 6 del RP.

Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquéllas 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 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 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 aquéllas 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 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- PAE Suelos de Protección Ambiental a embalses y charcas.

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

b) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC).

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricos, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica.

SNU-PCH Protección edificios y elementos Históricos.

c) 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-PN ZEC "Río Gévora Alto".

SNU-PN ZEPA/ZEC/ZIR "Sierra de San Pedro".

SNU-PN ZEPA "Nacimiento del Río Gévora".

SNU-PN Zonas de interés para Aves Esteparias.

SNU-PN Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.

d) 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 mis-



mos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se da una subcategoría:

SNU- PEC Suelos de Protección Estructural a la Industria del Corcho.

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.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras.

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril.

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos.

SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias.

SNU- PII Suelos de Protección a infraestructuras y Equipamientos.

#### 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.

#### ***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 edificios aislados, 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 exclusivo (6): Actividades en edificios independientes, situados en parcela de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.



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.

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.

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.***

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.

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

El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Industrial Talleres: 2, 3

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,

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

**Equipamientos:**

Infraestructuras 1

Educativos 1, 2

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1

Gimnasio 1, 2, 3

Socio Cultural 1, 2, 3

Religioso 1, 2, 3

Administrativo Institucional 1, 2, 3

Sanitario Asistencial 1, 2, 3, en 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
2. El uso Industrial pormenorizado será compatible con otros usos Industriales pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2



En particular en la ZOU 13, zona de uso industrial mixto, cualquier uso Industrial pormenorizado deberá ser compatible con el uso pormenorizado residencial unifamiliar en las situaciones: 1, 2, 3, 4 y 6, por lo que las actividades molestas, insalubres o nocivas deberá corregir sus efectos negativos acorde a la legislación de aplicación para posibilitar la coexistencia con el uso residencial.

3. El uso Industrial 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,  
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. En general el uso Industrial global será compatible excepcionalmente con el uso residencial unifamiliar, hasta una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, en situaciones: 1, 2, 4 y 6.

En particular la ZOU 13, zona de uso industrial mixto, el uso Industrial global será compatible con el uso pormenorizado residencial unifamiliar en las situaciones: 1, 2, 3, 4 y 6, sin restricción de superficies.

#### ***Artículo 2.2.2.7. Compatibilidad del uso Dotacional.***

El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, en todas las situaciones excepto en la 5.

2. El uso pormenorizado Dotacional Zonas Verdes será compatible con usos dotacionales distintos y Terciarios pormenorizados complementarios en las situaciones 1, 2, 3 y 6 hasta una edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.2.2.8. Compatibilidad del uso Terciario.**

1. El PGM. no propone zonas suelos calificados con uso global Terciario.
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,

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

Equipamientos:

Infraestructuras 1, 2  
Sanitario Asistencial 1, 2

**Artículo 2.2.2.9. Compatibilidad del uso Agropecuario.**

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.

**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.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad.

Las zonas son las siguientes:



ZOUs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1a	Residencial Intensiva	Residencial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 -4 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> NOTA 1
ZOU 1b	Residencial Intensiva Con fondo máximo 20 m.	Residencial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Hasta el fondo de 20 m. NOTA 1
ZOU 2	Zona Industrial Intensiva	Industrial	Neta 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 3	Equipamiento	Dotacional	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3-4 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 5	Residencial A	Residencial	Neta 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 6	UA-SUB-1.1.1	Industrial	Bruta 0,8718 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 7	UA-SU-1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 8	UA-SU-2.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 9	UA-SU-3.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 10	UA-SU-4.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 11	CASAS DE LAS ROCITAS	Residencial	Neta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



ZOUs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 12	CASAS DEL CONVENTO	Residencial	Neta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 13	Zona Industrial Mixta	Industrial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 14	UA-SUB-2.1.1	Residencial	Bruta 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 15	UA-SUB-3.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 16	UA-SUB-4.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 17	UA-SUB-5.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 18	UA-SUB-6.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 19	UA-SUB-7.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 20	UA-SUB- 8.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 21	UA-SUB- 9.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 22	Residencial B	Residencial	Neta 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 23	UA-SU-5.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 24	UA-SU-6.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 25	Zona Industrial Extensiva	Industrial	Neta 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

NOTA1: Las viviendas de promoción pública existentes conservarán la edificabilidad que tienen actualmente.



## 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 San Vicente de Alcántara destacamos los siguientes:

###### Nivel territorial

- a) El valor paisajístico de las Sierra de San Pedro y el Naranjal, la dehesa y Los espacios naturales del término de San Vicente de Alcántara.
- b) La red de caminos y vías pecuarias existente.
- c) La implantación de industrias corcheras en s.n.u.

###### 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 en suelo urbano.



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 artículo 13 de la LSOTEX y en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

#### ***Artículo 3.2.1.2. Planes especiales en SNU.***

1. En SNU el Plan General no delimita zonas concretas de suelo para su desarrollo mediante planes especiales.

#### ***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 que se autoricen en este PGM. Según las distintas categorías de SNU. Estas actuaciones pueden ser autorizadas por el Ayuntamiento siendo preceptiva la obtención de la Calificación Urbanística, para las actuaciones indicadas en el artículo 23 de la LSOTEX, cuyo contenido es establece en el artículo. 27. Las calificaciones comportan la obtención previa del informe favorable de impacto ambiental del órgano competente de la Junta de Extremadura, cuando este sea exigible por la legislación medio ambiental. Cuando las construcciones se sitúen dentro de la zona de protección de dominios públicos o infraestructuras, se requerirá el informe favorable de la Administración sectorial competente.
2. También podrán obtener licencia municipal las edificaciones que de manera expresa se autoricen en estas UN., en las distintas categorías de SNU., de uso dotacional y terciario que deban emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados vivienda familiar, y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población y en todos los casos obtengan la preceptiva Calificación Urbanística.

**Artículo 3.2.1.4. Definición de Núcleo de Población.**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 17.3 b 4) de la LSOTEX, modificado por la ley 10/2015, de 8 de abril y artículo 47.3 del RP, 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 exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente capítulo sobre regulación de usos y actuaciones permitidas en SNU. En las edificaciones destinadas a vivienda familiar se considerará que hay riesgo de formación de núcleo de población cuando la densidad de viviendas de la zona sea superior a una vivienda por cada 20.000 m<sup>2</sup>., computando la vivienda que se pretende construir y todas las existentes en las parcelas colindantes, dividiendo por la suma de la superficie de la parcela en que se pretende construir más la de todas las colindantes.

Se considerará que se forma núcleo de población, la realización de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, cuando teniendo en cuenta las edificaciones existentes en las unidades aptas para la edificación colindantes, daría 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.

También se considerará susceptible de formar núcleo de población las segregaciones o actos sobre la estructura de la propiedad, descritos en el apartado 5. del artículo 3.2.2.2

En el Suelo de Protección Estructural a la Industria del corcho (SNU-PEC) no se considera formación de núcleo de población la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial corchero en unidades rústicas aptas para la edificación en parcelas colindantes.

**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 a carreteras, acorde a la legislación de 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 artículos 13 y 18.2 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 de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

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

Con carácter general, los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 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.***

Es preceptivo el régimen de comunicación previa (artículo 172 de la LSOTEX) 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 Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

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 5 del artículo 18 de la LSOTEX

#### ***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 y es preceptivo el régimen de comunicación previa (artículo 172 de la LSOTEX).

#### ***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.

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.

Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros al eje del camino.

Cuando 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 (artículo 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, incrementar la superficie construida, el volumen o el uso original si no está vinculado a la explotación de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental.

En los casos de rehabilitación de vivienda, manteniendo el uso existente, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en este capítulo.

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, entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los originales o tradicionales de la zona.

Documentación:

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, la tramitación se realizará según la legislación vigente en el momento de la actuación.

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en suelo urbano.

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental, es preciso estudio abreviado de impacto ambiental y calificación urbanística establecida por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Si no hay alteración del uso y éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación de licencia de obra menor o de obra mayor, según proceda, acorde a la legislación de edificación vigente y en caso de alteración del uso la tramitación será acorde a las determinaciones para el nuevo uso.

La parcela mínima será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente, en el caso de ser esta necesaria por el uso a que se destina la edificación.

***Artículo 3.2.2.6. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental.***

Condiciones y requisitos:

Con carácter general se admite la construcción de edificaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a la explotación del medio rural, que vengán requeridas por estas de forma directa o sirvan para su mejora.

Se aportarán los mismos documentos que para una edificación o instalación en suelo urbano. Siendo necesaria la licencia de obras en las edificaciones, acompañado de Estudio de Impacto Ambiental si lo exige la legislación sectorial o medio ambiental según el uso.

### 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.***

El suelo no urbanizable precisa ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 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, el uso de estas construcciones tendrán por objeto alguno de los dispuesto en el artículo 23 de la Ley 15/2001:

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.

La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

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.

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 infraes-



estructuras 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.

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.

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:

Con carácter general, los usos y actividades autorizados se realizarán de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 19 de la LSOTEX y la necesidad de obtención de Calificación urbanística no exime de la obligatoriedad de obtener los informes sectoriales que le sean de afección la actividad o la situación de la misma.

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, la tramitación se realizará según la legislación vigente en el momento de la actuación, acompañado de la evaluación ambiental que le corresponda se según la actividad.

Si la obra es de rehabilitación de edificaciones existentes y altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en suelo urbano.

Si la obra de rehabilitación altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En cualquier caso la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su inciden-



cia en terceras personas, o en el entorno ambiental, es preciso estudio abreviado de impacto ambiental y calificación urbanística establecida por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La parcela mínima para cada uso será la establecida por el PGM en cada categoría de suelo no urbanizable.

#### 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 snu., 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, precisan además justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable
  - b) Actividad industrial y terciaria. Precisan igualmente justificar la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
  - c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo, cuando se indica que la parcela mínima será la mínima agraria, se refiere a la 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 superficie mínima de la unidad rústica apta para la edificación será la de parcela en la que se pretende situar la construcción, pudiéndose construir una sola caseta en la parcela.
- 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 20 m<sup>2</sup>, en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.
- d) Se utilizarán 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.
- 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 vinculadas al uso agroganadero, deberán darse las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de unidad rústica apta para la edificación será libre o la legalmente vigente en el momento de 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.
- 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) Se precisa justificar la vinculación al uso agroganadero.

***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) 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 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.
- 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 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.***

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.

#### Condiciones de la edificación

La unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad 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 la superficie se podrá disminuir en razón a la necesaria para la actividad específica de que se trate.



En el caso de las estaciones para suministro de carburante se podrá adscribir y destinar al uso comercial una superficie máxima del 50% de la superficie total construida.

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.***

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.

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 50 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita.
- d) El número máximo de plantas será de dos.

Las instalaciones y edificaciones destinadas a equipamientos privados tendrán que cumplir las condiciones establecidas para la actividad industrial y terciaria.

***Artículo 3.2.4.6. Edificaciones vinculadas a la actividad industrial.***

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

- a) Las que, estando clasificadas como inocuas 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 clasificadas como peligrosas, insalubres o molestas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y medio ambiental vigente.



## 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 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 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 no clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas será de 200 metros y de 75 metros a viviendas, en las clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas de 1000 al límite del suelo urbano o urbanizable y de 150 metros a viviendas existentes no vinculadas a la industria, no obstante la legislación medio ambiental puede establecer restricciones específicas según sea la autorización ambiental.
- i) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construya.
- j) 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.

**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 industrias de tipo a) no clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas del artículo 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 y vinculada a la vivienda 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 como límite máximo 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 7,0 metros, excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEPA y ZEC (Red Natura 2000) en que el número máximo de plantas será una y la altura máxima 3,5 m. En el caso de viviendas existentes anteriores a la fecha de aprobación del Plan, que cuenten con dos alturas, se podrán mantener las características constructivas y el número de plantas tanto para reformas, rehabilitaciones y ampliaciones de la superficie construida.

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 50 metros.
  - f) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros.
  - g) La distancia mínima a linderos será de 5 metros, y de 15 al eje de caminos, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.



- h) Las viviendas deberán contar con fosa séptica y sistema de depuración, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.
- i) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.
- j) 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 San Vicente de Alcántara 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.

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 sin necesidad de obtener calificación, indicados en este capítulo.
2. Podrán autorizarse todos los usos indicados 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 ser-



vicio 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.
- 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.
- 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.

#### 4. La máxima edificabilidad será:

- 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 50 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.



- 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.
- 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.
- 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 a embalses y charcas (SNU-PAE).**

1. Quedan recogidos en esta categoría los indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000., 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 y embalses 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 Real Decreto /1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Resl Decreto Legislativo 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 embalse o la charca, 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 del entorno en que se encuentre el embalse o la charca.

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

1. Quedan recogidos en esta categoría 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 snu 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 Legislativo 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 del en-



torno 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 del entorno en que se encuentre el cauce.

***Artículo 3.2.5.4. Suelo de Protección Arqueológica (SNU-PCR) y a Edificios y Elementos Históricos (SNU-PCH).***

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE2 a escala 1:10.000, que incluyen los suelo situados a menos de 200 metros del punto más exterior de los restos arqueológicos conocidos o que puedan aparecer en el futuro (100 metros a ambos lados en el caso de caminos históricos).
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.
3. Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados al organismo competente en patrimonio cultural de Junta de Extremadura en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el Ayuntamiento cuando tenga noticia de tales hallazgos comunicará igualmente a dicho organismo.
4. Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicará su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas al organismo competente (artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico Cultural 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 y los genéricos, los genéricos que no precisan 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 snu en que se encuentra el objeto de protección.



2. 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 27/1999, 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.
3. 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.
4. La máxima edificabilidad será 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 del entorno en que se encuentre el resto arqueológico objeto de la protección.

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

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, que incluyen la totalidad de los suelos correspondientes a:
  - SNU-PN ZEC "Río Gévora Alto".
  - SNU-PN ZEPA/ZEC/ZIR "Sierra de San Pedro".
  - SNU-PN ZEPA "Nacimiento del Río Gévora".
  - SNU-PN Zonas de interés para Aves Esteparias.
  - SNU-PN Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores naturales por los que han sido protegidos, tanto a nivel de fauna como de vegetación, estando en ellas incluidos las zonas de cría y afección a especies incluidas en el Anexo 1 del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura Decreto 37/2001 y en el Anexo 1 de la Directiva de Aves 2009/147 CEE.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima, ni contrarias, a las determinadas en la legislación medio ambiental, de protección de la naturaleza o sectorial aplicable,



que será la vigente en el momento de producirse la solicitud para la actividad o modificación de la misma.

4. El Plan Rector de Usos y Gestión de la ZIR Sierra de San Pedro (Orden 2 de octubre de 2009), define las zonas de uso restringido, limitado, compatible y de uso general. Los usos que se describen a continuación son admisibles en las distintas zonas, sujetos a las determinaciones y limitaciones de uso del PRUG citado, especialmente a las determinaciones recogidas en los apartados 1.1 y 1.2 de su Sección 11, relativa a Normativa General de Uso.

El Plan Rector de Usos y Gestión de la ZIR Sierra de San Pedro tiene carácter vinculante para Administraciones y particulares y prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico.

5. Para las zonas incluidas en la tipología SNU-PN ZEPA Nacimiento Río Gévora y SNU-PN ZEC Río Gévora Alto) se tendrán en cuenta las determinaciones recogidas en el Plan "Director de la Red Natura 2000 y en los Planes de Gestión de la ZEPA "Nacimiento del Río Gévora" y de la ZEC "Río Gévora Alto", aprobados según Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura (art. 15 capítulo 111 "Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura", art. 18 y 19 del capítulo IV "Zonas Especiales de Conservación" y art. 21 y 22 del capítulo V "Zonas de Especial Protección para las Aves".

Usos y edificaciones permitidas.

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.

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. En este caso ZEPA "Nacimiento del Río Gévora", ZEPA/

ZEC "Sierra de San Pedro", ZEPA "Colonias de Cernícalo primilla de San Vicente de Alcántara" y ZEC "Río Gévora Alto".

Para las zonas incluidas en la tipología SNU-PN ZEPA Nacimiento Río Gévora y SNU-PN ZEC Río Gévora Alto) se tendrán en cuenta las determinaciones recogidas en el Plan 'Director de la Red Natura 2000 y en los Planes de Gestión de la ZEPA "Nacimiento del Río Gévora" y de la ZEC "Río Gévora Alto", aprobados según Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura (art. 15 capítulo 111 "Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura", art. 18 y 19 del capítulo IV "Zonas Especiales de Conservación" y art. 21 y 22 del capítulo V "Zonas de Especial Protección para las Aves", recordando que son de especial importancia los siguientes, las viviendas de nueva construcción, serán de una planta y no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras), debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística. Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

"Precisarán de informe de no afección a los valores ambientales presentes en el ámbito de actuación del Plan e incluidos en las Directivas 92/43/CEE y Directiva 2009/147/CE todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados fuera de Red Natura 2000 pero puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por los que fueran declaradas, sobre los Hábitats de interés Comunitario o sobre las zonas de interés para aves esteparias recogidas en la cartografía del Plan".

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 16/2015, de 23 de abril, de protección 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.

Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, los usos y las edificaciones, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, que 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 ser-



vicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.

- La apertura de caminos y pistas se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en ZEPA.
- La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos, o con otro objeto que 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 parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- Instalaciones o establecimientos de carácter terciario destinados al uso específico hotelero. 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 o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- 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. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha, salvo en zonas catalogadas por el Plan de Gestión de la ZEC "Río Gévora Alto" y la ZEPA "Nacimiento del Río Gévora", como ZIP (zonas de interés prioritario) y como ZAI (zonas de alto interés), que será de 8 Has o la registral existente superior a 4 Has

4. La máxima edificabilidad será limitada a:

- 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.



- 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso terciario.
- 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

**Artículo 3.2.5.6. Suelo de Protección Estructural a la Industrial del corcho (SNU-PEC).**

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar la importancia de la industria del corcho en el término, que precisa grandes superficies de almacenamiento exterior, por lo que no es idónea su implantación en el suelo urbano.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística y los indicados a continuación que precisan calificación urbanística.
2. Podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones industriales de transformación del corcho. La máxima edificabilidad será:  
  
0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 50 % de la superficie total de la parcela. Se admite dentro de la edificabilidad y ocupación anterior una vivienda unifamiliar hasta 250 m<sup>2</sup>, vinculada a la actividad industrial. La parcela mínima será con superficie superior a 1,5 Ha.
3. La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos o con otro objeto, que 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 parcela mínima será de 8Ha, o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.



La máxima edificabilidad será:

0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 10% de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos. Se admite dentro de la edificabilidad y ocupación anterior una vivienda unifamiliar hasta 250 m<sup>2</sup>, vinculada a la actividad.

4. Quedan prohibidos los restantes usos.

***Artículo 3.2.5.7. Suelo de Protección de protección a carreteras (SNU-PIC).***

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, 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 la administración competente sobre las carreteras EX-110, EX-302, BA-132 y BA-133.
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 7/1995 DE Carreteras DE Extremadura, D. 98/2008 Catálogo de carreteras de Extremadura y D. 177/2008 Entrega a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras de la Junta de Extremadura, que establecen La zona de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación. La línea de edificación en los tramos convencionales está a 25 metros del límite de la calzada (línea blanca que separa el carril del arcén) y en la nueva travesía está a 50 metros del límite de calzada.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En la zona de afección de la carretera 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 sitúe 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.
4. 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.

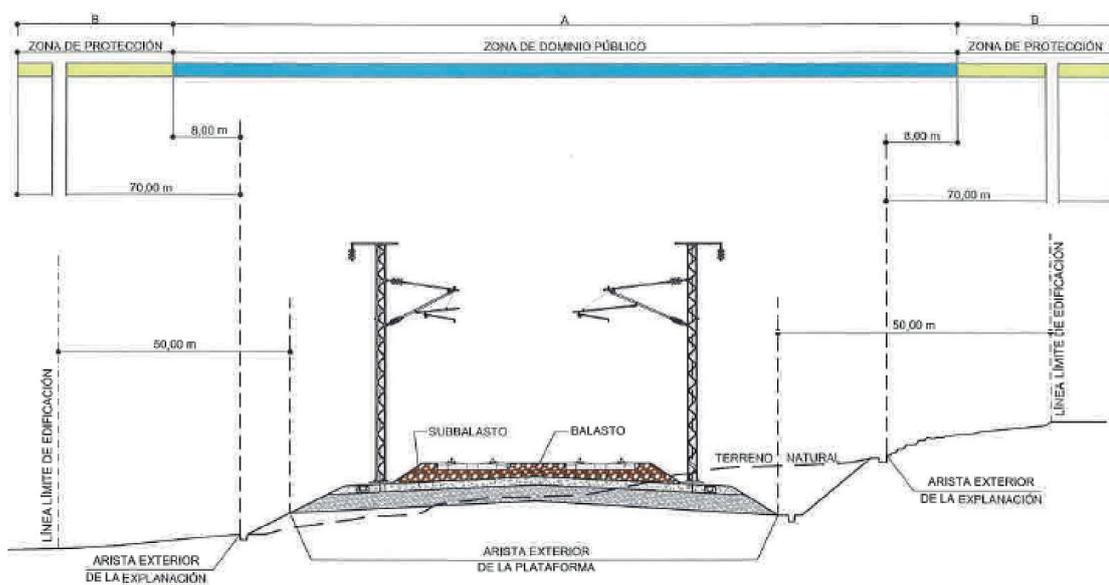
***Artículo 3.2.5.8. Suelo de Protección de protección de ferrocarril (SNU-PIF).***

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, que son coincidentes con los suelos de la zona de dominio público más los de la zona 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 – 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 establece para el snu la zona de protección en dos bandas de 70 m a partir de la arista de la explanación y la línea de edificación en 50 metros a partir de la misma arista. Actualmente es de aplicación la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, RD 2387/2004 Reglamento del Sector Ferroviario, así como la modificación del mismo aprobado por el RD 354/2006, de 29 de marzo y la Orden FOM 2230/2005 para la reducción de la línea de edificación en zonas urbanas.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En estos suelos sólo podrán darse los usos y obras admisibles por la legislación sectorial correspondiente, tales como las 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 anexa exteriormente en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones indicadas en la legislación sectorial y previo informe favorable de la administración responsable del ferrocarril.
4. Gráfico de la zona de dominio público y de la zona de protección del ferrocarril.



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN** = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

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

1. Quedan recogidos en esta categoría los indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, entre los que se distinguen la Protección a la Colada de Alcántara, al Cordel de San Vicente a la Rivera de Albarragena y la Colada del Royal y el Alcorcón y recoge los suelos incluidos en una franja de 15 metros a cada lado del eje de los caminos públicos y 5 metros de la delimitación exterior de las vías pecuarias del término Municipal y caminos, aun cuando no estén indicados en el plano OE1.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del sistema de caminos y vías pecuarias del Término Municipal.
3. El PGM. 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.

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 snu 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 de Protección a Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PII).***

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, entre los que se distinguen la Protección a las redes y elementos de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad, que se sitúan en el snu y recoge



los suelos incluidos en una franja de 10 metros a cada lado del eje del trazado de las redes o del perímetro de las instalaciones.

2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del uso dotacional.

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 las propias instalaciones y equipamientos.

### 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 satisfecha 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 po-



blación 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 ordenación prevista en la documentación gráfica a escala 1:1.000 que acompaña al PGM, la cual es vinculante.
  - 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.

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, 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***

Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en las unidades de actuación previstas en suelo urbanizable con ordenación detallada en este PGM, con la función de ajustar está en el momento de su ejecución, pudiendo incluso adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por el PGM.

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 este 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 LSOTEX, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planea-



miento, 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.

Las actuaciones a realizar en inmuebles situados en las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de la ZEPA "Colonia de Cernícalo primilla de san Vicente de Alcántara" o incluidos en el Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo Primilla se someterán a Informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En las actuaciones de las zonas incluidas en la ZEPA se tendrán en cuenta las determinaciones recogidas en el Plan Director de la Red Natura 2000 y en el Plan de Gestión de Lugares de la Red Natura 2000 declarados en casco urbano.

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 este 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 este 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.

Mientras no se hayan aprobado los Programa de Ejecución que en su caso contengan los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por este PGM, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en todas las unidades de actuación previstas en este PGM, aun cuando este fijada la ordenación detallada y no esté previsto planeamiento de desarrollo, con la función de ajustar está en el momento de su ejecución, pudiendo incluso adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por este PGM en las distintas actuaciones.

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 recintos 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.

Mientras no se hayan aprobado los Programas de Ejecución que incluyan los Planes Especiales previstos como obligatorios por este PGM, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Los Planes Especiales de Ordenación se referirán entre otros a los aspectos definidos en el 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, simultánea 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 de gestión del planeamiento, 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 Capítulo 5.4. y las que les sean de aplicación en el momento de la ejecución. 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) Jardinería de los espacios públicos libres.
  - h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, pape-  
leras, árboles, jardineras, etc).
  - i) Señalización vial
  - j) Redes de comunicaciones electrónicas.
  - 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 espe-  
cialmente 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 am-  
bientales 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 Dele-  
gación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde  
con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la Cía. suministrado-  
ra.

La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables preferentemente sub-  
terráneos.

Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por ra-  
zones 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 resultados 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 este 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.
3. En los edificios protegidos se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de este si la tuviera, siendo necesario actuar acorde al Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimo-

nio Histórico y Cultural de Extremadura, notificando al organismo competente en materia de patrimonio, caso por caso, para que analice el inmueble, las obras de derribo que se pretenden realizar y emita el preceptivo informe favorable. Actualmente previamente a la concesión de licencia debe emitir el informe favorable la Comisión Provincial de Bienes e Inmuebles del Patrimonio Cultural

***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.
2. Limitaciones en los inmuebles situados en la ZEPA "Colonia de Cernícalo Primilla de San Vicente de Alcántara en suelo urbano.

Para las zonas incluidas en la tipología de Suelo Urbano que sean coincidentes con la ZEPA "Colonias de Cernícalo primilla de San Vicente de Alcántara", se tendrán en cuenta las deter-



minaciones recogidas en el Plan Director de la Red Natura 2000 y en el Plan de Gestión de Lugares de la Red Natura 2000 declarados en casco urbano, además de las siguientes:

Acorde al Art. 10 del Decreto 110/2015 el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá a la Dirección General competente en materia de Áreas Protegidas una copia del proyecto o una descripción de la actividad o actuación.

En las obras de restauración de edificios incluidos en la Colonias de Cernícalo Primilla de San Vicente de Alcántara se evitará tapar los huecos que usa el cernícalo primilla para criar y se adecuarán de forma que se evite que sean ocupados por otras especies (como paloma doméstica). Para ello, la entrada al hueco debe ser de 6,5 cm de diámetro para los de entrada circular y 5x12 cm para los de entrada rectangular, y el material usado para recubrir la entrada debe reunir las características necesarias para no causar daños a las aves al entrar, así como integrarse con los materiales y colores del edificio.

En las Zonas de interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de la Colonias de Cernícalo Primilla de San Vicente de Alcántara, se someterán a informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del cernícalo primilla (15 febrero- 15 julio).

Se hará una adecuada planificación de las fases de obras con el objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo, durante el período de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no provoquen molestias a las aves.

Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente nidales artificiales de cemento aptos para la cría del cernícalo primilla en el exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.

Forman parte del inventario de edificios catalogados por su interés para la Conservación del Cernícalo Primilla:

- Iglesia de San Vicente Mártir
- Avenida de Badajoz 63



- Avenida de Badajoz 65
- Avenida de Badajoz 67

Este inventario deberá ser actualizado siempre que se disponga de nueva información sobre la localización de las colonias de nidificación de cernícalo primilla, para lo que la DGMA facilitará información actualizada en base a los censos periódicos que lleva a cabo.

#### ***Artículo 3.4.2.11. Modificaciones catastrales, Condiciones generales***

2. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano consolidado podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas NU. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.
3. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas NU.
4. Aquéllas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie, se podrá edificar si es viable con el entorno y el uso, a juicio de la Corporación Municipal y siempre que no se logre un acuerdo de reparcelación voluntaria.
5. No se admitirá la reparcelación discontinúa para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.
6. En suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante unidades de actuación y sujetos a un proceso reparcelatorio no podrá dividirse en parcelas hasta que no esté aprobado el correspondiente Programa de Ejecución y el en su caso el proyecto de reparcelación. La reparcelación cumplirá las determinaciones de los Art. 42 a 46 de la LSOTEX.
7. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación.



### SUBCAPÍTULO 3.4.3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERALIDADES

#### **Artículo 3.4.3.1. Parámetros estructurales de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU)**

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.

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 n.º

### SUBCAPÍTULO 3.4.4. PARTICULARIDADES DE LAS ZOU (FICHA)

#### **Artículo 3.4.4.1. ZOU 1a Residencial Intensiva**

Esta zona de ordenación urbanística está constituida por las manzanas del núcleo consolidado con uso global residencial.

La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras (admitiéndose retranqueos para frentes de alineación completos) 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 en función del ancho de la calle es de dos y tres plantas, excepcionalmente de cuatro. Gráficamente se identifica en el plano OE3.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 2 pl. de altura, en calles de anchura inferior a 6 m.  
2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para 3 y 4 pl. de altura, en calles de anchura superior a 6 m.

Las viviendas de promoción pública existentes conservarán la edificabilidad que tienen actualmente.

#### ***Artículo 3.4.4.2. ZOU 1b Residencial Intensiva con fondo máximo de 20 metros.***

Esta zona de ordenación urbanística está constituida por las manzanas del núcleo consolidado con uso global residencial, con grandes espacios vacíos de edificación en su interior. La superficie edificable máxima es el producto de la edificabilidad de la parcela por su superficie hasta un fondo de 20 metros. La edificación principal podrá ocupar la parcela hasta el fondo máximo de 20 metros, pudiendo disponerse edificaciones secundarias en el resto de la parcela hasta un máximo del 10% de la superficie edificable, computando dentro de la superficie máxima edificable.

La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras desarrollando manzanas cerradas, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación en función del ancho de la calle es de dos y tres plantas. Gráficamente se identifica en el plano OE3.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 2 pl. de altura, en calles de anchura inferior a 6 m.  
2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 3 pl. de altura, en calles de anchura superior a 6 m.

En ambos casos hasta el fondo máximo de 20 m, el resto de la parcela carece de edificabilidad.

Las viviendas de promoción pública existentes conservarán la edificabilidad que tienen actualmente.

**Artículo 3.4.4.3. ZOU 2 Zona Industrial Intensiva**

Corresponde a las zonas de ordenación del suelo urbano consolidado con uso global industrial.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.4. ZOU 3 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: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 2 pl. de altura, en calles de anchura inferior a 6 m.  
2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 3 y 4 pl. de altura, en calles de anchura superior a 6 m.

**Artículo 3.4.4.5. ZOU 4 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.6. ZOU 5 RESIDENCIAL A**

Corresponde a parte del suelo con aprovechamiento del desarrollado sector SR-3, indicado en el plano OE3 con el número de ZOU 5.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Neta sobre Rasante: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.7. ZOU 6 UA-SUB- 1.1.1**

Corresponde al suelo del sector industrial SI-1, con ordenación detallada aprobada definitivamente el 8-8-2012 y publicada el 3-9-2012.

Uso global: Industrial.

Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,8718 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.8. ZOU 7 UA-SU- 1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-1.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.9. ZOU 8 UA-SU- 2.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-2.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.10. ZOU 9 UA-SU- 3.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-3.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.11. ZOU 10 UA-SU- 4.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-4.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.12. ZOU 11 " CASAS DE LAS ROCITAS"**

Corresponde al suelo incluido en el núcleo urbano residencial aislado "Casas de las Rocitas". El PGM lo clasifica como urbano no consolidado, siendo preciso la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para la concreción de su ordenación detallada y la mejora de las dotaciones e infraestructuras.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Neta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.13. ZOU 12 " CASAS DEL CONVENTO"**

Corresponde al suelo incluido en el núcleo urbano residencial aislado "Casas del Convento". El PGM lo clasifica como urbano no consolidado, siendo preciso la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para la concreción de su ordenación detallada y la mejora de las dotaciones e infraestructuras.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Neta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.14. ZOU 13 ZONA INDUSTRIAL MIXTA**

Corresponde al suelo urbano situado en las manzanas entre las calles Zamacola, de las Cruces y plaza Cerro de las Eras y calle de continuación a esta, indicadas en el plano OE3 con el número de ZOU 13.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 2 pl. de altura, en calles de anchura inferior a 6 m.  
2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para 3 pl. de altura, en calles de anchura superior a 6 m.

**Artículo 3.4.4.15. ZOU 14 UA-SUB- 2.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-2.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.16. ZOU 15 UA-SUB- 3.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB- 3.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.17. ZOU 16 UA-SUB- 4.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-4.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.18. ZOU 17 UA-SUB- 5.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-5.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.19. ZOU 18 UA-SUB- 6.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-6.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.20. ZOU 19 UA-SUB- 7.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-7.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.21. ZOU 20 UA-SUB- 8.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-8.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.22. ZOU 21 UA-SUB- 9.1.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-9.1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.23. ZOU 22 RESIDENCIAL B**

Corresponde a parte del suelo con aprovechamiento del desarrollado sector SR-3, indicado en el plano OE3 con el número de ZOU 22.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Neta sobre Rasante: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.24. ZOU 23 UA-SU- 5.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-5.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM no establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.25. ZOU 24 UA-SU- 6.1**

Corresponde al suelo incluido en la UA- SU-6.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM no establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.4.4.26. ZOU 25 Zona Industrial Extensiva**

Corresponde a las zonas de ordenación del suelo urbano consolidado con uso global industrial.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 0,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**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 115m<sup>2</sup> y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar en 155 m<sup>2</sup> 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 2.ª del presente Capítulo.
- El aprovechamiento medio de los sectores de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2.ª 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	Coefficiente de homogenización
Vivienda libre adosada en el núcleo histórico	1,00
Vivienda libre aislada	0,80
Vivienda protegida	0,67
Industrial en hilera	0,75
Industrial aislada	0,75

#### **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:

En la forma de gestión directa:

- Cooperación
- Expropiación

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-n.º):

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. El ajuste de la delimitación o la precisión de la misma se realizará 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-n.º): 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, 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 seis unidades de ejecución que constituyen nueve áreas de reparto, que se identifican mediante las siglas AR/SU- n.º, 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-n.º). En todos los sectores residenciales del SUB, la edificabilidad máxima será de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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-n.º).

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 San Vicente de Alcántara 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-n.º, 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 conexas a él de los demás sectores del área de reparto.

**Artículo 3.5.1.11. Bases orientativas para el desarrollo y la ejecución.**

El P.G.M., en el sentido del apartado 4 del Art. 10 de la LSOTEX establece bases orientativas generales para poder acometer la gestión y ejecución de los diferentes sectores y unidades tanto en suelo urbano como urbanizable que son las siguientes:

Las calidades de los materiales a emplear en las urbanizaciones y mobiliario urbano serán las prescritas en las ordenanzas municipales para los proyectos de urbanización y en ausencia de estas, las habituales en las obras de urbanización municipales. Las características y dimensionado de las redes e infraestructuras son las indicadas en estas UN en los artículos correspondientes a infraestructuras.

El PGM no establece plazos concretos para cada unidad o actuación, tan solo se requiere que el ámbito tenga continuidad espacial con el conjunto del núcleo urbano y que sea posible garantizar la conexión a las redes de infraestructuras y servicios urbanísticos.

El diseño urbano de las respectivas unidades y sectores es el definido en la ordenación detallada cuando el PGM la propone, siendo modificable mediante alternativas presentadas con el programa de ejecución.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

**Artículo 3.5.1.12. Área de Reparto AR/SUB-1**

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

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Medio: 0,6538 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 66.939,60 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.13. 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: 0,2618 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 88.023,24 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.14. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 15.876,52 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.15. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 7.649,92 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.16. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 17.036,85 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.17. Área de Reparto AR/SUB-6**

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

Uso Característico: Residencial.

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 17.782,14 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.1.18. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 14.629,33 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 3.5.1.19. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 2.081,78 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 3.5.1.20. 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/m<sup>2</sup>

Superficie: 5.337,19 m<sup>2</sup>

### SUBCAPÍTULO 3.5.2. SECTORES Y UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE

#### **Artículo 3.5.2.1. SECTOR SUB- 1.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-1.1.

##### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 66.939,60 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,8718 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Industrial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 0 %
- Cesiones estructurales

Equipamientos: 3.347,00 m<sup>2</sup>

Zonas verdes: 6.694,00 m<sup>2</sup>



- Aprovechamiento objetivo: 43.765,11 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 39.388,60 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6525 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.

**Artículo 3.5.2.2. SECTOR SUB- 2.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-2.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 88.023,24 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 6.161,63 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 8.802,32 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 23.044,48 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 20.740,04 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,2618 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.3. SECTOR SUB- 3.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-3.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 15.876,50 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.222,71 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 1.667,03 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 9.646,56 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 8.681,91 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.4. SECTOR SUB- 4.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-4.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 7.649,92 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %



- Cesiones estructurales

Equipamientos: 1.070,99 m<sup>2</sup>

Zonas verdes: 803,24 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento objetivo: 4.648,09 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 4.183,28 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa, modificaciones mediante Plan Parcial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

#### **Artículo 3.5.2.5. SECTOR SUB- 5.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-5.1.

#### **PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 17.036,85 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales  
Equipamientos: 2.385,16 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 1.788,87 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 10.351,59 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 9.316,43 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.



- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.6. SECTOR SUB- 6.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-6.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 17.782,14 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.489,50 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 1.867,12 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 10.804,43 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 9.723,99 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.7. SECTOR SUB- 7.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-7.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 14.629,33 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial



- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.048,11 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 1.536,08 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 8.888,78 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 7.999,90 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.8. SECTOR SUB- 8.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-8.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 2.081,78 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 291,45 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 218,59 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 1.264,89 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 1.138,40 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>



- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.2.9. SECTOR SUB- 9.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-9.1.

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 5.337,19 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 747,21 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 560,40 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 3.242,88 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 2.918,59 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**SUBCAPÍTULO 3.5.3. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO****Artículo 3.5.3.1. Área de Reparto AR/SU-1**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-1, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-1.1

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 6.571,53 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.3.2. Área de Reparto AR/SU-2**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-2, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-2.1

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 8.514,81 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.3.3. Área de Reparto AR/SU-3**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-3, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-3.1

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 5.558,90 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.3.4. Área de Reparto AR/SU-4**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-4, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-4.1

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 11.059,37 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.3.5. Área de Reparto AR/SU-5**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-5, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-5.1

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 12.687,95 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.5.3.6. Área de Reparto AR/SU-6**

Se indica en el plano OE2 como AR/SU-6, incluye la Unidad de Actuación UA/ SU-6.1

Uso Característico: Residencial



Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Superficie: 4.506,19 m<sup>2</sup>

#### SUBCAPÍTULO 3.5.4. UNIDADES EN SUELO URBANO NÚCLEO PRINCIPAL

##### **Artículo 3.5.4.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1**

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

##### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 6.571,53 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales

Equipamientos: 920,01 m<sup>2</sup>

Zonas verdes: 690,01 m<sup>2</sup>

- Plazas de aparcamiento
- Totales: 56
- Públicas: 28
- Aprovechamiento objetivo: 3.992,86 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 3.593,58 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.4.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1**

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

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 8.514,81 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30%
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 1.192,07 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 894,06 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento
  - Totales: 72
  - Públicas: 36
- Aprovechamiento objetivo: 5.173,60 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 4.656,24 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa, modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

**Artículo 3.5.4.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1**

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

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 5.558,90 m<sup>2</sup>



- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30%
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 778,25 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 583,68 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento
  - Totales: 47
  - Públicas: 24
- Aprovechamiento objetivo: 3.377,59 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 3.039,83 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

#### **Artículo 3.5.4.4. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 11.059,37 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30%



- Cesiones estructurales  
Equipamientos: 1.548,31 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 1.161,23 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento
- Totales: 94
- Públicas: 47
- Aprovechamiento objetivo: 6.719,67 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 6.047,71 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

#### **Artículo 3.5.4.5. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 12.685,95 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30%
- Cesiones estructurales  
Equipamientos: 1.776,31 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 1.332,23 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento



- Totales: 107
- Públicas: 54
- Aprovechamiento objetivo: 7.709,20 Ua
- Aprovechamiento subjetivo: 6.938,28 Ua
- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

### **Artículo 3.5.4.6. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 4.506,19 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a viv. de protección pública: 30%
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 630,87 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes: 473,15 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento

- T
- Totales: 38
  - Públicas: 19
  - Aprovechamiento objetivo: 2.737,96 Ua
  - Aprovechamiento subjetivo: 2.464,16 Ua



- Aprovechamiento Medio: 0,6076 Ua/m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Especial

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

### SUBCAPÍTULO 3.5.5. ACTUACIONES POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

#### FICHAS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

##### **Artículo 3.5.5.1. OPO 1**

Se indica en el plano OE2 como OPO 1

##### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 3.633,90 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es completar la urbanización del vial situado entre las calles Travesía Primera y Travesía Segunda a la C/ Zamacola y, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.2. OPO 2**

Se indica en el plano OE2 como OPO 2

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 6.905,77 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado Travesía Primera a la C/ Zamacola, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.3. OPO 3**

Se indica en el plano OE2 como OPO 3

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 2.232,33 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>



- Cesión de viario: 304,41 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ de Nora, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

#### **Artículo 3.5.5.4. OPO4**

Se indica en el plano OE2 como OPO 4

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 3.800,01 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 906,96 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es la ejecución de la urbanización de un vial, situado entre la C/ la Lunara y la nueva urbanización realizada en las traseras de la C/ Nora.

**Artículo 3.5.5.5. OPO 5**

Se indica en el plano OE2 como OPO 5

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 2.931,86 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 406,84 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ de Nora, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.6. OPO 6**

Se indica en el plano OE2 como OPO 6

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 3.857,39 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>



- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar un tramo de la C/ Eras del cerro situado entre las calles C/ Ctra. Alburquerque-Badajoz y Travesía Primera a la C/ Zamacola y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

### **Artículo 3.5.5.7. OPO 7**

Se indica en el plano OE2 como OPO 7

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 8.197,37 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial e Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar un tramo de la C/ Zamacola, situado entre las calles C/ Carta. Alburquerque-Badajoz y Travesía Primera a la C/ Zamacola y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.8. OPO 8**

Se indica en el plano OE2 como OPO 8

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 6.983,34 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ Travesía Segunda a la C/ Zamacola, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.9. OPO 9**

Se indica en el plano OE2 como OPO 9

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 3.784,93 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>



- Cesión de viario: 1.045,25 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Arroyo de los Linos y C/ Soladera de los Viejos, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

### **Artículo 3.5.5.10. OPO 10**

Se indica en el plano OE2 como OPO 10

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5.580,34 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 954,42 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Soladera de los Viejos y C/ Zamacola, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 3.5.5.11. OPO 11**

Se indica en el plano OE2 como OPO 11

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 3.958,88 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Industrial.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 523,48 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Zamacola y la continuación de la C/ Plaza Eras del Cerro, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**FICHAS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN EL NÚCLEOS RESIDENCIALES AISLADOS****Artículo 3.5.5.12. NÚCLEO URBANO "CASAS DE LAS ROCITAS" OPO 12**

Se indica en el plano OE2/ OE5/ OE6 como OPO 12 "CASAS DE LAS ROCITAS".

**PARÁMETROS**

Descripción: Núcleo tradicional residencial, con edificaciones de antigüedad superior al primer planeamiento municipal, en la revisión de las NN.SS vigente tiene la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de suelo a proteger por sus valores forestales, constituyendo un área con uso asignado de uso global residencial.

El PGM, asume su condición de núcleo urbano tradicional y la ordenación actual, realizada acorde al planeamiento vigente. Los terrenos se clasifican como urbanos no consolidados a



desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, en el cual se concretará la ordenación detallada y las infraestructuras que precisen.

Los servicios urbanísticos de que dispone son:

Acceso rodado por pista asfaltada desde la carretera BA- 132 y viario interior con plataforma única de asfalto en la zona de Alfayete y de hormigón en la zona de las Rocitas.

Servicio de recogida de correos

Servicio de recogida selectiva de residuos sólidos

Servicio colectivo de abastecimiento de agua, alimentada desde un pozo de sondeo y un depósito

- Superficie Bruta: 22.321,37 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial (R)
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 0 %
- Cesiones estructurales
- Viales y el suelo necesario para infraestructuras:
- Equipamientos y zonas verdes: El plan especial fijará los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, que incluirá proyecto de urbanización

El Plan Especial de Reforma Interior, tendrá el objetivo de complementar la ordenación detallada asumida por el PGM y completar la urbanización, regularizando la edificación y parcelación existente.

La iniciativa será municipal, el sistema de gestión será mediante Obras Públicas Ordinarias

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

**Artículo 3.5.5.13. NÚCLEO URBANO "CASAS DEL CONVENTO" OPO 13**

Se indica en el plano OE2/ OE5/ OE6 como OPO 13. "CASAS DEL CONVENTO"

**PARÁMETROS**

Descripción: Núcleo tradicional residencial, con edificaciones de antigüedad superior al primer planeamiento municipal, en la revisión de las NN.SS vigente tiene la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de suelo a proteger por sus valores forestales, constituyendo un área con uso asignado de uso global residencial.

El PGM, asume su condición de núcleo urbano tradicional y la ordenación actual, realizada acorde al planeamiento vigente. Los terrenos se clasifican como urbanos no consolidados a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, en el cual se concretará la ordenación detallada y las infraestructuras que precisen.

Los servicios urbanísticos de que dispone son:

Acceso rodado por pista asfaltada desde la carretera BA- 132 y viario interior con plataforma única de asfalto y de hormigón.

Servicio de recogida de correos

Servicio de recogida selectiva de residuos sólidos

Servicio colectivo de abastecimiento de agua, alimentada desde un pozo de sondeo y un depósito

- Superficie Bruta: 22.812,28 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial (R)
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 0 %
- Cesiones estructurales
- Viales y el suelo necesario para infraestructuras:
- Equipamientos y zonas verdes: El plan especial fijará los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria



Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, que incluirá proyecto de urbanización

El Plan Especial de Reforma Interior, tendrá el objetivo de complementar la ordenación detallada asumida por el PGM y completar la urbanización, regularizando la edificación y parcelación existente.

La iniciativa será municipal, el sistema de gestión será mediante Obras Públicas Ordinarias

Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

### 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.



### 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 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.

Telecomunicaciones (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:

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.

La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

La determinación de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.

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.

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.

La conservación de las obras de urbanización y de la edificación. Acorde al Capítulo VI del Título IV de la LSOTEX.

Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.

Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.

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 respecto.

4. La competencia en la intervención administrativa de ejecución del PG corresponde al Ayuntamiento de San Vicente de Alcántara, 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 los actos comprendidos en el artículo 180 de la de la LSOTEX, con las excepciones realizadas por la legislación de rango superior al municipal para elementos de instalaciones u obras de servicios públicos.



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 solicitud 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 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:

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

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.

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:

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.

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.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios de tres alturas ejecutados legalmente acorde al planeamiento anterior y que el presente PGM los incluye en zonas de ordenanzas con edificaciones de dos alturas como máximo.

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 desconformidad 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.***

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.

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 San Vicente de Alcántara es inoperante establecer suelos específicos para mucho 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.

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

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 no 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 pretendieren 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**

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan podrán 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.
2. Podrán situarse en planta semisótano o sótano los espacios de usos complementarios al residencial, como garaje o trastero, pero no piezas habitables de forma habitual de uso propiamente residencial.
3. 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 (TC1), 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 (TC2), 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 (TH1), 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 (TH2), 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 (TO1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
  - Centros Administrativos (TO2), 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 (TR1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
  - Salas de juegos de Azar (TR2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.
  - Salas de juegos Recreativos (TR3), referidos a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
  - Bares, Cafeterías y Restaurantes (TR-4)
  - Discotecas y Salas de Fiesta (TR5)

- Otras actividades recreativas (TR6), 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, se observaran las siguientes condiciones:
- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m<sup>3</sup>, por cada puesto de trabajo.  
  
Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha acorde a la legislación aplicable.
  - Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
  - En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga



de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

#### 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:

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.

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.

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.

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 conexionan 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, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.
- 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 m<sup>2</sup> 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.
  - Telecomunicaciones (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 (DEISMT).
  - Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DEISLP).
  - Otros Servicios Urbanos de condición general (DE-ISSG).
1. 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:

Uso de Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.

Uso de Ganadería (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.

Uso de Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.

Uso de Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.



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 uso unifamiliar.
- 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 aquéllas 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:

- RA - Residencial Alineada
- RH - Residencial en hilera
- EA - Edificación aislada
- IH - Industrial en hilera
- IA - Industrial aislada
- EL Edificación en Espacios Libres
- EE - Edificación Específica

#### **Artículo 5.2.1.3. Residencial Alineada (RA)**

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 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)***

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 las parcelas de suelo urbano consolidado con esta tipología, así como a las unidades de ejecución 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)***

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)**

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)**

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. 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 aquella 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 5.2.1.11. 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 5.2.1.12. 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 5.2.1.13. 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 5.2.1.14. 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 estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el 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 5.2.1.15. 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 5.2.1.16. 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 aquéllas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje.

**Artículo 5.2.1.17. 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 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 5.2.1.18. Superficie Máxima edificable**

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

**Artículo 5.2.1.19. 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 libremente en la parcela de forma que en todas las situaciones el espacio libre resultante cumpla las con-

diciones establecidas para los patios de parcela. Cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, 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.

En el caso de ZOUs en las que se ha definido el fondo máximo, la edificación secundaria tendrá un uso auxiliar o complementario del principal, se podrá situar fuera del fondo máximo sin sobrepasar el 10% de la superficie edificable, tampoco podrán sobrepasar la altura máxima de la planta baja en el uso residencial.

#### ***Artículo 5.2.1.20. 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 5.2.1.21. 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 5.2.1.22. 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 5.2.1.23. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura, número de plantas y edificación por encima de la altura de coronación.***

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio.



2. 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 30 %, 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.
3. 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.
4. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.
5. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
6. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa
7. En el número total de plantas se incluirán como una planta más 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 y los espacios bajo cubiertas que no cumplan las condiciones anteriores.
8. Los espacios bajo cubierta, doblados o espacios abuhardillados habitables son edificación por encima de la arista de coronación, situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que 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 en el punto 2 de este artículo. Solo se admiten sobre una y dos plantas.

**Artículo 5.2.1.24. 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 altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
3. 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.
4. 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 5.2.1.25. 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 5.2.1.26. 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 metros.

**Artículo 5.2.1.27. 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 5.2.1.28. 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:
  - Situarse en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos los destinados a usos residenciales. Podrán situarse en plantas semisótanos o sótanos los destinados a usos terciarios, industriales o dotacionales, que sean admisibles en tales situaciones por las legislaciones sectoriales de aplicación.
  - 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 1m<sup>2</sup>. 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 dimensiones 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.
2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas.
3. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos.
4. Toda edificación de viviendas colectivas contará con instalación de telecomunicaciones, que se regirán por la legislación sectorial de aplicación y de forma general por las determinaciones de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en concreto

con lo dispuesto en su artículo 45. La normativa específica vigente 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, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

#### 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 y a la Ordenanza de la tipología edificatoria correspondiente. Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

##### ***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, como trasteros o lavaderos 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. 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 com-



posición 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 5.2.3.4. 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 Residencial Alineada RA**

Regula la edificación tradicional del núcleo consolidado con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, en concreto regula la edificación de las manzanas de la indicadas en el Plano OD2 con la trama correspondiente a la tipología edificatoria Residencial Alineada (RA) en la ZOU 1a y en la ZOU 1b, 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 en general es de dos y tres plantas en función del ancho de calle.

La edificación es de dos plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de tres en calles de anchura superior a 6 m. Se permiten cuatro alturas en la Avd. de Badajoz desde el cruce con la C/ Ramón y Cajal hasta el cruce con la Avd. Juan Carlos I. Las parcelas que actualmente tienen construidas cuatro plantas, acordes a las ordenanzas de las NN.SS de 1981, no tendrán consideración de edificación fuera de ordenación.



Las manzanas serán cerradas, la edificación se situará en la alineación oficial en todo su frente y en todas sus plantas, con patios de parcela en el interior de las manzanas.

Mediante la tramitación de un estudio de detalle se podrán admitir edificaciones que no cumplan la totalidad de los parámetros indicados a continuación.

#### PARÁMETROS

Tipología: Edificación Alineada a vial, indicadas en el plano OD2, con trama indicativa de la tipología.

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 70 m<sup>2</sup>

Frente Parcela Mínima: 5 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. No quedan fuera de ordenación las edificaciones con vuelos cerrados ejecutados acordes a planeamientos anteriores.



Los balcones y miradores quedarán 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.

Fondo Máximo edificable: En la ZOU 1a no se fija fondo máximo, en la ZOU 1b la edificación principal se situará en los primeros 20 metros de fondo de la parcela, pudiendo situarse fuera de los primeros 20 metros edificación secundaria, en una proporción inferior al 10% de la superficie máxima edificable.

Altura máxima de la Edificación: Una planta 5 m

Dos plantas 8 m

Tres plantas 11 m

Cuatro plantas 14 m

Altura máxima de doblados: 3 m

Altura máxima de Instalaciones: Las precisas para el correcto funcionamiento de las mismas.

Altura máxima de Planta Baja: 5 m

Fachadas: Los materiales de revestimiento, serán los tradicionales, morteros continuos en colores claros y zócalos de piedra natural en cortes rectos. Queda prohibido el uso de materiales impropios de una fachada, en concreto recercados con azulejos de cuarto de baño, cocinas y solerías.

Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 30%.

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: 30 %

Elementos Salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación



Planta Baja: 0.15 m

Resto de Plantas: 0.3 m

Aleros de cubierta: 0.5 m

Número máximo de Plantas: 2 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 3 en calles de anchura superior a 6 m.

Se permiten cuatro alturas en la Avd. de Badajoz desde el cruce con la C/ Ramón y Cajal hasta el cruce con la Avd. Juan Carlos I. Las parcelas que actualmente tienen construidas cuatro plantas, acordes a las ordenanzas de las NN.SS de 1981, no tendrán consideración de edificación fuera de ordenación.

Las viviendas de promoción pública existentes mantendrán el número de alturas actuales no quedando fuera de ordenación.

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 una longitud horizontal hasta 1,5 veces su altura.

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, de hormigón en color rojo y las imitaciones de teja cerámica. 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:

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.

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

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, 3

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

Equipamientos

Infraestructuras 1

Educativos 1, 2

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1



Gimnasio 1, 2, 3

Socio Cultural 1, 2,3

Religioso 1, 2, 3

Administrativo Institucional 1, 2, 3

Sanitario Asistencial 1, 2, 3 (consulta particular)

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

Regula la edificación de las zonas de ensanche con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, en concreto regula la edificación de las manzanas de la indicadas en el Plano OD2 con la trama correspondiente a la tipología edificatoria Edificación en Hilera en la ZOU 1a, 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 en general 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: 70 m<sup>2</sup>

Frente Parcela Mínima: 5 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 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.

Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

Altura máxima de la Edificación: una planta 5 m

Dos plantas 8 m

Tres plantas 11 m



Altura máxima de doblados: 3 m

Altura máxima de Instalaciones: Las precisas para el correcto funcionamiento de las mismas.

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: 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: 30 %

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 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 3 en calles de anchura superior a 6 m.

Las viviendas de promoción pública existentes mantendrán el número de alturas actuales, no quedando fuera de ordenación.

Plazas de Aparcamiento: 1 Unidad por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Condiciones de Composición: Libre

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 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:

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 solo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.

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

El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Industrial Talleres: 2, 3

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,

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

### Equipamientos

Infraestructuras 1

Educativos 1, 2

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1

Gimnasio 1, 2, 3



Socio Cultural 1, 2, 3

Religioso 1, 2, 3

Administrativo Institucional 1, 2, 3

Sanitario Asistencial 1, 2, 3 (consulta particular)

### **Artículo 5.2.4.3. ORDENANZA TERCERA III Edificación Aislada EA**

Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, en concreto regula la edificación de las manzanas de la indicadas en el Plano OD2 con la trama correspondiente a la tipología edificatoria Edificación Aislada (EA), pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, 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: 250 m<sup>2</sup>

Frente Parcela Mínima: 15 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 m

Edificación Retranqueada: 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. Previo acuerdo con el colindante se puede adosar a un lateral

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.

Altura máxima de la Edificación: 8 m

Altura máxima de doblados: 3 m

Altura máxima de Instalaciones: Las precisas para el correcto funcionamiento de las mismas.

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: 30 %

Número Máximo de Plantas: 2 plantas

Plazas de Aparcamiento: 2 Unidades por vivienda

Condiciones de Composición: Libre

Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

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:

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.

El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

Comercial

Local especializado en situación 1, 2,

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,

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

Equipamientos

Infraestructuras 1

Educativos

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 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 indicadas gráficamente con la tipología edificatoria Industrial en Hilera (IH) en el plano OD2, de las ZOU 2, ZOU 13 y de las unidades de actuación



suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso industrial, que por sus características tolerables y que de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, generalmente de tipo nave.

#### PARÁMETROS

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

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 200 m<sup>2</sup>

Frente Parcela Mínima: 9 m

Fondo de Parcela Mínima: 20 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 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 entre 3 y 10 m., 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 en fachada para frentes completos de alineación



Altura máxima de la Edificación: 9 m hasta la arista de arranque de la cubierta y 12 a la cumbrera, 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 las mismas.

Cubiertas: Se admiten planas y cubiertas inclinadas

Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección.

Los cerramientos de los patios visibles desde el exterior serán de libre elección.

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 Máximo de Plantas: 2 plantas

Condiciones de Composición: Libre

Marquesinas: No se admiten

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, recogiendo en la red de saneamiento propia del edificio, que deberá ser separativa.

Usos compatibles:

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,
  - 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. Con el uso Industrial será compatible el uso residencial unifamiliar, una vivienda por parcela, hasta un máximo de superficie construida de 200 m<sup>2</sup>, este uso es complementario y como vivienda ligada a la industria.

#### **Artículo 5.2.4.5. ORDENANZA QUINTA V Industrial Aislada IA**

Regula la edificación de las manzanas indicadas gráficamente con la tipología edificatoria Industrial Aislada (IA) en el plano OD2, de las ZOU 2 y de las unidades de actuación suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria.

Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano, 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.



## PARÁMETROS

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

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Frente Parcela Mínima: 20 m

Fondo de Parcela Mínima: 40 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 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. Previo acuerdo con el colindante se puede adosar a un lateral

Distancia Mínima al fondo: 3 m

Cuerpos volados: Se admiten, debiendo quedar retranqueados 3m de la alineación oficial.

Altura máxima de la Edificación: 9 m hasta la arista de arranque de la cubierta y 12 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

Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección.

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 Máximo de Plantas: 3 plantas

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.

Marquesinas: Se admiten sin limitaciones, hasta 3m de la alineación oficial.

Materiales: Se admiten, debiendo quedar retranqueados 3m de la alineación oficial.

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, que deberá ser separativa.

Usos compatibles:

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,

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. Con el uso Industrial será compatible el uso residencial unifamiliar, una vivienda por parcela, hasta un máximo de superficie construida de 200 m<sup>2</sup>, este uso es complementario y como vivienda ligada a la industria.

#### **Artículo 5.2.4.6. ORDENANZA SEXTA VI Edificación Específica EE**

Regula la edificación en la ZOU 3, 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 dotacional y trama indicativa de la tipología.

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m<sup>2</sup>

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 Libre: Libre en las parcelas indicadas en el plano OD2, como dotacional y trama indicativa de la tipología.

En parcelas calificadas con cualquier otro uso en las que es compatible el uso dotacional la edificación se situará acorde a la ordenanza de la tipología edificatoria de la parcela, pudiendo adoptar otras condiciones de situación en la parcela mediante un estudio de detalle.



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.

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

Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección en las parcelas calificadas para uso de equipamiento y sujetas a esta ordenanza. En las parcelas en las que el uso de equipamiento es compatible, los materiales de los edificios dotacionales serán los mismos que corresponden a la ordenanza tipológica de la zona en que se encuentren o precisarán de un estudio de detalle.

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 Máximo de Plantas: 2 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 3 en calles de anchura superior a 6 m.

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:

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 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 5.2.4.7. ORDENANZA SÉXTIMA VII Edificación en Espacios Libres EL**

Regula en la ZOU 4 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 m<sup>2</sup>

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.

Altura máxima de la Edificación: 3,5 m.

Número Máximo de Plantas: 1planta.

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:

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.

### 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 fases de 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 y si cuenta con ordenación detallada y no precisa plan parcial, las fases de ejecución se fijarán en el programa de ejecución.

### **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

### FICHAS DE UNIDADES ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO

#### **Artículo 5.3.2.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 6.571,53 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 3.646,88 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,261 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 920,98 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 690,88 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1.312,79 m<sup>2</sup>



- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades. Esta unidad se corresponde con la UE-PU-3 del planeamiento vigente.

Descripción: Actualmente el suelo es urbano, y pertenece a la UE-PU-3. El objetivo de esta unidad es la de marcar las determinaciones para su nueva gestión acorde a la legislación vigente y aportar suelo de reserva para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

#### **Artículo 5.3.2.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 8.514,81 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 4.577,30 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,302 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 1.196,07 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 895,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1.846,44 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta



- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

Descripción: Actualmente el suelo es urbano, careciendo de todos los servicios e infraestructuras urbanas. El objetivo de esta unidad es el desarrollo urbano de estos suelos para uso residencial, acorde a la LSOTEX. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

### **Artículo 5.3.2.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5.558,90 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 2.564,35 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 781,30 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 585,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1.628,22 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.



Descripción: Actualmente el suelo es urbano, con uso industrial extensivo. El objetivo de esta unidad es recalificar estos suelos para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

#### **Artículo 5.3.2.4. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1**

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

##### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 11.059,37 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 5.280,94 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,468 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 1.550,97 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 1.163,50 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 3.063,96 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

Descripción: Actualmente el suelo es urbano, con uso industrial extensivo. El objetivo de esta unidad es recalificar estos suelos para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

#### **Artículo 5.3.2.5. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1**

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



## PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 12.687,95 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar
- Superficie con aprovechamiento:
  - Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 7.677,03 m<sup>2</sup>
  - Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 9.579,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta:
  - Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 1,156 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 0,927 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 1.776,31 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 1.332,23 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 1.902,37 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta.
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

Por tratarse de una regularización y acorde al punto 6 del Art. 80 de la LSOTEX y debido a la parcelación existente el PGM no establece la ordenación detallada con la situación de las cesiones dotacionales, siendo posible que el Programa de Ejecución complete la ordenación detallada con la situación de las superficies dotacionales o su monetización, sustituyendo la superficie de reserva dotacional y la de cesión del aprovechamiento por su valor en metálico. El ayuntamiento destinará los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del



suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de estas cuando las aporte de su patrimonio.

Descripción: Actualmente el suelo es urbano no consolidado, forma parte de la (UE-PU-12), de la que se ha extraído la franja de suelo alineada a la Avenida Julio Senador Gómez, quedando como suelo no consolidado las partes traseras de las parcelas que tienen en fachada los servicios necesarios para ser solar y estaban clasificadas en la PDSU como suelo urbano. El objetivo de esta unidad es ordenar este vacío para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

### **Artículo 5.3.2.6. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1**

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

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 4.506,19 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar e Industrial
- Superficie con aprovechamiento:
  - Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 2.586,12 m<sup>2</sup>
  - Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 3.402,17 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta:
  - Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 1,219 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 0,927 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 630,87 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 473,15 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 816,05 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
  - Sistema de Actuación: Indirecta.



- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

Por tratarse de una regularización y acorde al punto 6 del Art. 80 de la LSOTEX y debido a la parcelación existente y al grado de consolidación, el PGM no establece la ordenación detallada con la situación de las cesiones dotacionales, siendo posible que el Programa de Ejecución complete la ordenación detallada con la situación de las superficies dotacionales o su monetización, sustituyendo la superficie de reserva dotacional y la de cesión del aprovechamiento por su valor en metálico. El ayuntamiento destinará los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de estas cuando las aporte de su patrimonio.

Descripción: Actualmente el suelo es urbano no consolidado (UE-PU-4), con uso industrial y residencial. El objetivo de esta unidad es posibilitar la regularización de la edificación y actividades existentes. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en su ámbito.

#### FICHAS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

##### **Artículo 5.3.2.7. OPO 1**

Se indica en el plano OE2 como OPO 1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 3.633,90 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial de producción IP, Industrial de Almacenaje IA y Talleres IT.
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 663,07 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 1.927,92 m<sup>2</sup>



- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Industrial en Hilera IH, Industrial Aislada IA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es completar la urbanización del vial situado entre las calles Travesía Primera y Travesía Segunda a la C/ Zamacola y, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

### **Artículo 5.3.2.8. OPO 2**

Se indica en el plano OE2 como OPO 2

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 6.905,77 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial de producción IP, Industrial de Almacenaje IA y Talleres IT.
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 789,00 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 6.116,77 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Industrial en Hilera IH.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado Travesía Primera a la C/ Zamacola, y completar su urbanización, se ha optado



por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 5.3.2.9. OPO 3**

Se indica en el plano OE2 como OPO 3

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 2.232,33 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 304,41 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 304,41 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 1.972,92 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ de Nora, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 5.3.2.10. OPO4**

Se indica en el plano OE2 como OPO 4

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 3.800,01 m<sup>2</sup>



- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 906,96 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 906,96 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 2.893,05 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es la ejecución de la urbanización de un vial, situado entre la C/ la Lunara y la nueva urbanización realizada en las traseras de la C/ Nora.

#### **Artículo 5.3.2.11. OPO 5**

Se indica en el plano OE2 como OPO 5

#### **PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 2.931,86 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 406,84 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 406,84 m<sup>2</sup>



- Superficie con aprovechamiento 2.525,02 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ de Nora, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

#### **Artículo 5.3.2.12. OPO 6**

Se indica en el plano OE2 como OPO 6

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 3.857,39 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial de producción (IP), Industrial de almacenaje (IE), Talleres (IT).
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 634,94 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 3.222,45 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Industrial en Hilera IH.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.



Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar un tramo de la C/ Eras del cerro situado entre las calles C/ Ctra. Albuquerque-Badajoz y Travesía Primera a la C/ Zamacola y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

### **Artículo 5.3.2.13. OPO 7**

Se indica en el plano OE2 como OPO 7

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 8.197,37 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar (Ru), residencial plurifamiliar (Rp), Industrial de producción (IP), Industrial de almacenaje (IE), Talleres (IT).
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 864,24 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 7.333,13 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA, Industrial en Hilera IH.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar un tramo de la C/ Zamacola, situado entre las calles C/ Ctra. Albuquerque-Badajoz y Travesía Primera a la C/ Zamacola y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 5.3.2.14. OPO 8**

Se indica en el plano OE2 como OPO 8

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 6.983,34 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial de producción (IP), Industrial de almacenaje (IE), Talleres (IT).
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 0,00 m<sup>2</sup>
  - Superficie a urbanizar de viario: 776,63 m<sup>2</sup>
  - Superficie con aprovechamiento 6.206,71 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Industrial en Hilera IH.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar el vial denominado C/ Travesía Segunda a la C/ Zamacola, y completar su urbanización, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

**Artículo 5.3.2.15. OPO 9**

Se indica en el plano OE2 como OPO 9

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 3.784,93 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar (Ru), residencial plurifamiliar (Rp),



- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1.045,25 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 1.272,94 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 2.511,99 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Arroyo de los Linos y C/ Soladera de los Viejos, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

#### **Artículo 5.3.2.16. OPO 10**

Se indica en el plano OE2 como OPO 10

#### **PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 5.580,34 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar (Ru), residencial plurifamiliar (Rp).
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 954,42 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 1.502,82 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 4.077,52 m<sup>2</sup>



- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Residencial Alineada RA.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Soladera de los Viejos y C/ Zamacola, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

### **Artículo 5.3.2.17. OPO 11**

Se indica en el plano OE2 como OPO 11

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 3.958,88 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial de producción (IP), Industrial de almacenaje (IE), Talleres (IT).
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 0,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 523,48 m<sup>2</sup>
- Superficie a urbanizar de viario: 931,742 m<sup>2</sup>
- Superficie con aprovechamiento 3.027,14 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Ordenanzas previstas: Industrial en Hilera IH.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otras unidades.

Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es ampliar y completar su urbanización del tramo del vial denominado C/ Pared Nueva, entre la C/ Zamacola y



la continuación de la C/ Plaza Eras del Cerro, se ha optado por delimitar el ámbito de suelos afectados directamente por la mejora de la urbanización para el reparto de las cargas imputables.

FICHAS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES AISLADOS

**Artículo 5.3.2.18. NÚCLEO URBANO "CASAS DE LAS ROCITAS" OPO 12**

Se indica en el plano OE2/ OE5/ OE6 como OPO 12 "CASAS DE LAS ROCITAS".

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 22.321,37 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Planeamiento de desarrollo: El PGM no fija la ordenación detallada por lo que se precisa Plan Especial de Reforma Interior, que incluirá proyecto de urbanización.

El Plan Especial de Reforma Interior, tendrá el objetivo de complementar la ordenación detallada asumida por el PGM y completar la urbanización, regularizando la edificación y parcelación existente.

La iniciativa será municipal, el sistema de gestión será mediante Obras Públicas Ordinarias

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

**Artículo 5.3.2.19. NÚCLEO URBANO "CASAS DEL CONVENTO" OPO 13**

Se indica en el plano OE2/ OE5/ OE6 como OPO 13. "CASAS DEL CONVENTO"

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 22.812,28 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Obra pública ordinaria
- Planeamiento de desarrollo: El PGM no fija la ordenación detallada por lo que se precisa Plan Especial de Reforma Interior, que incluirá proyecto de urbanización.



El Plan Especial de Reforma Interior, tendrá el objetivo de complementar la ordenación detallada asumida por el PGM y completar la urbanización, regularizando la edificación y parcelación existente.

La iniciativa será municipal, el sistema de gestión será mediante Obras Públicas Ordinarias

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

### SUBCAPÍTULO 5.3.3. FICHAS DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

#### **Artículo 5.3.3.1. SECTOR SUB- 1.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-1.1., coincidente con la UA-SUB- 1.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 66.939,60 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Industrial en todas sus categorías
- Superficie con aprovechamiento: 43.040,89 m<sup>2</sup>
  - En Grado D 13.406,04 m<sup>2</sup>
  - En Grado E 29.634,85 m<sup>2</sup>
- SS.GG Adscritos 563,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: en Grado D es 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en Grado E es 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 3.347,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 6.696,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 13.854,71 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.



- Sistema de Actuación: Directa
- Ordenanzas previstas: Industrial Grado D, Industrial Grado E, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores. El PGM establece una ordenación detallada, que asume la aprobada.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado como urbanizable por la modificación número 15 aprobada definitivamente el 4-4-2013 y publicada el 7-8-2013. El objetivo de este sector es la producción de suelo industrial como ampliación del actual polígono industrial en la Carretera a Salorino.

### **Artículo 5.3.3.2. SECTOR SUB- 2.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-2.1., coincidente con la UA-SUB- 2.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 88.023,24m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 56.293,93 m<sup>2</sup>
  - En Edificación en Hilera (EH) 8.220,43 m<sup>2</sup>
  - En Edificación Asilada (EA) 48.073,50 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: en (EH) es 1,499 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en (EA) es 0,384 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
  - Cesión de Equipamientos: 6.165,00 m<sup>2</sup>
  - Cesión de zonas verdes: 8.810,74 m<sup>2</sup>
  - Cesión de viario: 16.753,57 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta



- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Aislada EA, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores. El PGM establece una ordenación detallada de referencia, de la que se cuantifican los parámetros anteriores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado como urbano a desarrollar mediante un plan especial, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de olivar y seco, su topografía con pendiente suave y la titularidad de los terrenos es particular, 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 para satisfacer la demanda de tipologías aisladas.

### **Artículo 5.3.3.3. SECTOR SUB- 3.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-3.1., coincidente con la UA-SUB- 3.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 15.876,52 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 7.638,54 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,455 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 2.222,71 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 1.667,03 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 4.348,22 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL



- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores. El PGM establece una ordenación detallada de referencia, de la que se cuantifican los parámetros anteriores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado de urbanizable, como parte del sector SR-1, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de secano, su topografía llana y la titularidad de los terrenos es particular, 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 5.3.3.4. SECTOR SUB- 4.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-4.1., coincidente con la UA-SUB- 4.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 7.649,92 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 3.949,46 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 1.075,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 805,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1.820,46 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.



Descripción: Actualmente el suelo está clasificado de urbano, como parte de la unidad de ejecución UE-PU-13, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de secano, su topografía llana y la titularidad de los terrenos es privada, 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 5.3.3.5. SECTOR SUB- 5.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-5.1., coincidente con la UA-SUB- 5.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 17.036,85 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 8.323,62 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,433 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 2.389,25 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 1.790,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 4.533,98 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado como urbanizable, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de olivar, 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 5.3.3.6. SECTOR SUB- 6.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-6.1., coincidente con la UA-SUB- 6.1.1

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 17.782,14 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 8.551,58 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,455 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 4.344,80 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 3.259,44 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 4.870,02 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado, como urbano con ordenación detallada, no tiene realizada la urbanización de los viarios y precisa una actuación urbanizadora, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de secano y olivar, su topografía es llana, la titularidad de los terrenos es privada, 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 5.3.3.7. SECTOR SUB- 7.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-7.1., coincidente con la UA-SUB- 7.1.1



## PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 14.629,33 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 6.682,36 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,532 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 2.048,66 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 1.536,08 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 4.362,23 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado en su totalidad de urbano, como parte de la unidad de ejecución UE-PU-5, su aspecto actual es de un suelo con uso de industria corchera, su topografía es llana, la titularidad de los terrenos es privada, 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 5.3.3.8. SECTOR SUB- 8.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-8.1., coincidente con la UA-SUB- 8.1.1

## PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 2.801,78 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar



- Superficie con aprovechamiento: 1.031,99 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,412 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 291,45 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 218,59 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 539,75 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado en su totalidad de urbano no consolidado en unidad de ejecución, su aspecto actual es de un suelo con uso rústico de olivar, su topografía presenta pendiente suave, la titularidad de los terrenos es privada, contando con la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura en el borde de su perímetro. El objetivo de este sector es posibilitar la producción de suelo residencial y mejorar el acceso al instituto, ya que su desarrollo permitirá dar continuidad y salida al actual vial.

#### **Artículo 5.3.3.9. SECTOR SUB- 9.1**

Se indica en el plano OE2 como SUB-9.1., coincidente con la UA-SUB- 9.1.1

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5337,19 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 2661,12 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



- Cesiones:
- Cesión de Equipamientos: 748,00 m<sup>2</sup>
- Cesión de zonas verdes: 560,70 m<sup>2</sup>
- Cesión de viario: 1367,37 m<sup>2</sup>
- Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
- Sistema de Actuación: Indirecta
- Ordenanzas previstas: Residencial en Hilera RH, Edificación Específica EE, Edificación en Espacios Libres EL
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores.

Descripción: Actualmente el suelo está clasificado de urbano, como parte de la unidad de ejecución UE-PU-18, su aspecto actual es de un suelo con uso agrícola de secano, su topografía llana y la titularidad de los terrenos es privada, 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

#### 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 m<sup>3</sup> por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m<sup>3</sup> 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 trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en ace-  
ras, 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 bancadas 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 m<sup>2</sup>, 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.

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 0,40,5

Áreas industriales y de servicio 0,20,3

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. TELECOMUNICACIONES

##### ***Artículo 5.4.6.1. Características de la red de telecomunicación***

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio de telecomunicaciones y restantes redes públicas de comunicaciones electrónicas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso.



2. Actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente 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, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.



## 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 San Vicente de Alcántara, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 28 de enero de 2021

#### 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 San Vicente de Alcántara 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 San Vicente de Alcántara. 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 San Vicente de Alcántara 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 San Vicente de Alcántara 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

- a) Protección del valor productivo agrícola y ganadero.
- b) Protección del valor natural y paisajístico de la Sierra de San Pedro, del Nacimiento del Gévora y Gévora alto y de las dehesa de Mayorga y Piedrabuena.
- c) Protección del patrimonio histórico, cultural y artístico del término.
- d) Protección de la red de caminos y vías pecuarias.
- e) Protección estructural para la implantación de industrias corcheras.

#### Nivel Urbano

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la actual compacidad de la estructura urbana residencial
- c) Zonificación del suelo urbano para regular y delimitar la situación del uso industrial compatible y complementario del uso residencial.

### 3.3 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, evitando el proceso urbanizador.
- 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 pecua-



rias, 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.**

#### Núcleo principal

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación de espacios públicos. La regulación para la implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial, modificando las calificaciones industriales y residenciales actuales en zonas concretas, en las que no se adecuan al entorno y a los usos realmente implantados. Se ha revisado de forma general y particular las ordenanzas edificatoria y de uso de las distintas zonas para evitar limitaciones innecesarias y para una mejor adecuación a la realidad de cada zona.
- 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.
- Mantenimiento del número de alturas en el conjunto histórico, conservando dentro de la ordenación las edificaciones puntuales que actualmente tienen cuatro alturas ejecutadas acorde al planeamiento vigente cuando se construyeron.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana, mejorándola en los puntos que tienen déficit funcional mediante la ordenación de nuevos suelos en lo imprescindible para dar salida o continuidad a viarios en fondo de saco o insuficientes para la función que soportan.
- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.
- Reducción del número de unidades de suelo urbano no consolidado, en unos casos por que los suelos están clasificados como urbanos no consolidados y en la propuesta del PGM se han clasificado como sectores de suelo urbanizable y en el caso de los vacíos interiores de grandes manzanas porque se renuncia a su ordenación detallada, debido al fracaso de las propuestas vigentes para estos ámbitos en el planeamiento vigente y por la falta de iniciativas de los propietarios para la ordenación de estos vacíos, constatada en las exposiciones públicas del documento durante su tramitación.



- Los objetivos particulares de cada Sector de SUB y Unidades de Actuación en SU se indican en el apartado c de este documento.

#### Infraestructuras

- No se proponen actuaciones estructurales o significativas sobre las actuales redes de infraestructuras, se prevé la lógica ampliación de las existentes mediante la ejecución de la urbanización de los diferentes sectores y unidades.

### 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 P.G.M. 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, si existe un Plan Rector de Usos y Gestión del ZIR Sierra de San Pedro, que regula los usos en el ámbito del ZIR.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, dividido en las dos zonas descritas en la información, la de Piedrabuena sin población asentada en núcleos y la de Mayorga en la que se sitúa el núcleo principal y hacia el que se focalizan las redes de infraestructura y comunicación que organizan el territorio.

En el núcleo principal se asienta la práctica totalidad del uso residencial de término y los usos complementarios básicos para la población, tanto terciarios como dotacionales. El uso industrial complementario y compatible con el residencial también tiene cabida en el suelo urbano del núcleo y el uso industrial de producción y distribución de tipo medio se sitúa en polígonos de suelo urbano y urbanizable aislados y alejados del núcleo, al norte de este, entre él y la circunvalación de la EX-110.

El uso industrial específico de transformación del corcho se sitúa mayoritariamente en snu. con protección estructural para este uso, debido a la gran superficie de parcela para el almacenaje al exterior del corcho que precisan las industrias, así como a las características de esta actividad, que es la que proporciona la mayor ocupación de la población, siendo un sector básico para la economía general.

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 naturales como la agri-



cultura, ganadería y un desarrollo de la actividad turística basada en el potencial del término a nivel patrimonial, sus los valores medio ambientales y la calidad del paisaje.

Los núcleos de población irregulares se han clasificado acorde a la legislación vigente como suelo no urbanizable, situado dentro del ámbito de la ZEPA Nacimiento del Gévora.

#### 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 lineal.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único para la ubicación del uso residencial y el asentamiento del uso industrial incompatible de forma aislada en polígonos de suelo urbano o urbanizable y el específico de industrias corcheras en s.n.u de protección estructural. El uso industrial corchero está en retroceso dentro del urbano consolidado, quedando en desuso parte de los suelos destinados a esta actividad, por lo que se recalifican para uso residencial, reordenándolos dentro de unidades de actuación como suelo urbano no consolidado, dando una mayor compacidad y continuidad a la edificación urbana, que la obtenida por la industria en tipologías aisladas.

Se le da cabida en el suelo urbano al uso industrial compatible con el residencial en manzanas completas a oeste del núcleo entre la calle Zamacola, Cruces y Plaza de las Eras del Cerro hasta la EX -110, está ocupada por cocheras, naves de almacenaje y talleres, con una escasa consolidación y actualmente calificada para uso residencial, quedando prohibida la edificación en una planta, que es la mayoría, por lo que están fuera de ordenación, con la recalificación para uso industrial se pretende resolver esta situación y regular la tendencia en la zona hacia la implantación de usos industriales y de almacenaje.

Los suelos de ampliación del urbano consolidado, para uso residencial, se han limitado a los estrictamente necesarios para resolver deficiencias urbanísticas como la falta de continuidad en viales o acabados en fondo de saco, así como la mejor conexión funcional de equipamientos como el instituto, estas ampliaciones se sitúan al norte del casco consolidado y se han ordenado como un límite urbano cerrado. En el borde sur no se plantean ampliaciones y si la mejora visual y urbana de la zona, restringiendo la edificación en un fondo de 20 metros respecto a las actuales alineaciones de los viales existentes. También se mantiene la superficie situada al oeste del núcleo, que el planeamiento vigente delimita como suelo urbano para desarrollar mediante planes especiales y que acorde a la LSOTEX es un suelo urbanizable, el PGM propone su desarrollo como sector de urbanizable para uso residencial en tipologías



aisladas, también se clasifica en este sentido un sector al este del núcleo junto a la charca, el objetivo es generar suelo para una tipología que en el planeamiento vigente no tiene regulación y si una demanda en la localidad.

Los suelos de ampliación para uso industrial de tipo medio y pequeño se han situado junto al actual polígono industrial como ampliación de este delimitado como un sector urbanizable.

Se renuncia a la ordenación detallada de los vacíos urbanos dentro de manzanas consolidadas perimetralmente, ante el fracaso del planeamiento vigente en este sentido. Se mantiene el actual fondo máximo edificable de 20 metros, por lo que en realidad son suelos urbanos sin edificabilidad. Durante el proceso de tramitación del PGM y las exposiciones al público no han surgido iniciativas concretas para la ordenación de estos vacíos, que justifiquen la delimitación de unidades de actuación para su urbanización interior y refuerzo de la exterior en los casos que sea preciso.

Como conclusión podemos afirmar que la propuesta de PGM está acorde con la situación actual, que no invita a pensar en grandes ampliaciones y que las propuestas son las necesarias para resolver los actuales conflictos de la estructura urbana.

#### 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 negativo.
- Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial, que como ya se ha indicado es de difícil cuantificación, ya que al margen de la tendencia actual de la población pueden influir factores como la vuelta de población, que emigró anteriormente y que pueden optar por vivir la jubilación en el pueblo de origen si encuentran las condiciones adecuadas, entre ellas suelo residencial de calidad a un precio impensable en los grandes núcleos, por lo que la venta de sus actuales viviendas les puede proporcionar medios suficientes.
- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.

El nivel de los equipamientos es adecuado a las necesidades de la población actual y en el periodo de vigencia previsible del PGM, es por lo que por iniciativa municipal se des-



califican dos superficies con un total de 21.859,29 m<sup>2</sup>, de propiedad privada, calificadas en las vigentes NN.SS para uso de equipamientos, actualmente están consolidadas con actividades industriales y terciarias y el sistema de obtención sería por expropiación. La corporación considera innecesarias estas superficies de equipamiento e inviable su obtención por expropiación. Para mantener la proporción de suelo dotacional y de aprovechamiento se ha reclasificado una superficie de 37.767,89 m<sup>2</sup> para uso dotacional como zona verde en la zona del Abrevadero y las Charcas.

El mayor déficit dotacional es la falta de zonas verdes en el núcleo urbano, siendo el Parque de la Plaza de España el único espacio libre y zona verde de entidad junto con los jardines de Ramón y Cajal y el Parque Pared Nueva. Es por lo que se mantienen en el perímetro del núcleo urbano la zona verde de Canchos Blancos y se reclasifica como parque urbano la zona del Abrevadero y las Charcas con una superficie de 33.768 m<sup>2</sup>.

- Estimación de las necesidades de suelo industrial, El polígono industrial actualmente está consolidado y es coherente pensar en resolver la demanda de suelo industrial mediante el desarrollo de una superficie similar a la del actual polígono. La Corporación ha realizado gestiones con para la adquisición del suelo delimitado como sector industrial.
- 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.
- 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 y que sea posible su gestión y ejecución independientemente.
- 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.

Otro aspecto importante para la actual delimitación del perímetro de suelo urbano y urbanizable es que el presente documento, aprobado provisionalmente, ha sido expuesto a información pública y ajustado según las alegaciones estimadas. En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbaniza-



ción y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO	
Suelo urbano	Consolidado	1.153.764 m <sup>2</sup>	1.305.758,47 m <sup>2</sup>	
	No consolidado	395.867 m <sup>2</sup>	UAs	48.898,92 m <sup>2</sup>
			OPOs 1-11	51.866,13 m <sup>2</sup>
			OPOs 12-13	45.133,65 m <sup>2</sup>
Total suelo urbano		1.549.631 m <sup>2</sup>	1.451.657,17 m <sup>2</sup>	
Suelo urbanizable	Residencial	95.015 m <sup>2</sup>	En Hilera	80.393,71 m <sup>2</sup>
			Aislada	88.023,24 m <sup>2</sup>
	Industrial	m <sup>2</sup>	66.939,60 m <sup>2</sup>	
Suelo urbanizable total		95.015 m <sup>2</sup>	235.356,55 m <sup>2</sup>	
Suelo urbano y urbanizable		1.644.646 m <sup>2</sup>	1.687.013,72 m <sup>2</sup>	
Suelo no urbanizable		273.705.420 m <sup>2</sup>	273.663.052,28 m <sup>2</sup>	
Total término municipal		275.350.066 m <sup>2</sup>	275.350.066,00 m <sup>2</sup>	

El suelo urbano consolidado tiene un incremento superficial debido a la incorporación al urbano consolidado de las unidades desarrolladas acorde a las determinaciones del planeamiento vigente como son las UE-PU-20, UE-PU-16 y el Sector 3, otro factor ha sido la eliminación de unidades innecesarias como las UE-PU-2, UE-PU-9, UE-PU-10, UE-PU-11, UE-PU-15, UE-PU-19, delimitadas en vacíos urbanos en interiores de manzanas consolidadas perimetralmente, afectando a varios propietarios y que no han tenido ninguna iniciativa en el periodo de vigencia de las NN.SS., estos vacíos se han incorporado al suelo urbano consolidado, para evitar el incremento del aprovechamiento se ha limitado el fondo edificable a 20 metros en



estas manzanas, quedando el resto como suelo libre en forma de patios interiores.

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, o como se ha indicado en el párrafo anterior se han desarrollado o eliminado por innecesarias. La superficie de suelo urbano propuesta es menor a la actual.

El incremento del suelo urbanizable se debe fundamentalmente a la superficie del sector residencial de baja densidad para edificación aislada con una superficie de 88.023,24 m<sup>2</sup> y a la del nuevo sector industrial con una superficie de 66.939,60 m<sup>2</sup>.

## 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, incluso se opta por la desclasificación de suelos como la mayor parte de los incluidos en el vigente SR-1, sector de suelo urbanizable de uso residencial, situado en el vértice noreste del núcleo urbano, junto al cementerio, y la cuarta parte de los del SR-2 también de uso residencial y suelos urbanos incluidos en las UE- 4, UE-12 y UE-14, de uso residencial. También se han desclasificado amplias superficies de suelo de uso industrial situadas al oeste del núcleo.

No obstante, el Plan General asume la modificación de iniciativa municipal para la ampliación del actual polígono industrial, para lo cual ha adquirido el suelo necesario recientemente. 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) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General clasifica y atribuye la condición de suelo urbano no consolidado 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 o están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución, aunque estén en trámite de gestión o ejecución, hasta el momento de recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

#### 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 urbanística y sintetizada anteriormente. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Recalificaciones de uso en suelo urbano consolidado.

Hay dos manzanas situadas en el este entre la Carretera de Valencia de Alcántara a Badajoz y la C/ Pidrabuena, que en el planeamiento vigente tienen calificación de suelo para uso de equipamientos y que en el PGM de califican para uso industrial.

Una de estas manzanas de forma triangular y alineada a la carretera frente al cementerio, el suelo es de propiedad particular, tiene en la actualidad uso industrial como taller mecánico, con licencia municipal de actividad de fecha cinco de febrero de dos mil dos y está en activo ejerciendo la actividad.

La otra manzana está alineada a la Carretera de Valencia de Alcántara a Badajoz, la C/ Pidrabuena, Avd. del Corcho y a la C/ 2.ª Travesía a Zamacola, actualmente está calificada para uso de equipamiento, excepto un pequeña porción situada en su esquina suroeste. Esta manzana tiene nueve parcelas catastrales, las n.º 1, 2, 3, 4 y 6 son de propiedad particular, la n.º 1 sin uso, las 2 y 3 son las de menor superficie y tienen uso de cochera, la n.º 4 es la ocupada por el hotel Río Suber y la n.º 6 por la asociación de corcho ASECOR. Las parcelas n.º 5, 7, 8, y 9 son públicas y tienen uso de equipamiento público.



Es voluntad del equipo de gobierno municipal que el PGM subsane el error de calificación de las NN.SS, recalificando estos suelos según su uso actual , ya que los suelos de propiedad particular no están en ningún ámbito de gestión dentro del cual su obtención fuera por cesión gratuita, por lo que su obtención tendría que ser por expropiación como un sistema general, forma inviable económicamente en este momento y es un error porque realmente o principalmente la corporación anterior no era consciente de la calificación dotacional de estas parcelas que no son de propiedad pública implicara su expropiación, pudiendo entender que ciertas actividades terciarias o industriales de propiedad y titularidad privada tenían la condición de equipamiento.

Actuaciones urbanizadoras en unidades de actuación, 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 las siguientes 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:

#### UA/SU-1.1

Esta unidad es prácticamente coincidente con la UE-PU-3 del planeamiento vigente, el objetivo de la ordenación es mantener la ordenación detallada vigente en la zona, ya que la ordenación de esta unidad está vinculada a la UE-PU-20 desarrollada y consolidada por la edificación. También es un objetivo el desarrollo del suelo para uso residencial, mejorando la calidad urbana del entorno.

#### UA/SU-2.1

Esta unidad está situada en una zona con uso residencial, ordenada por las NN.SS y asumidas como suelo urbano consolidado por la R.NN.SS, es de las zonas de mayor densidad edificatoria, con ausencia de suelos dotacionales. Los terrenos incluidos en la unidad carecen de todos los servicios urbanísticos, precisan de la ejecución completa del viario propuesto, que simplifica el de la ordenación vigente.

#### UA/SU-3.1

Esta unidad está situada en una zona con uso industrial corchero en desuso, por lo que el objetivo es recuperar este suelo para usos residencial, más apropiado con el modelo urbano propuesto y su estructura, ayudando a rellenar un vacío y mejorando la compacidad edifica-



toria de la zona.

#### UA/SU-4.1

Esta unidad es contigua a la anterior por lo que la situación es análoga y los objetivos también.

Actuaciones urbanizadoras en Obras Públicas Ordinarias, sobre áreas de suelo urbano tradicional, consolidado con urbanización insuficiente o que precisa mejoras para regularizar y ampliar el trazado del viario. Se ha optado por delimitar unidades para establecer el ámbito de afección para el justo reparto del costo de la intervención. La obtención del suelo preciso para completar viarios u otras dotaciones se obtendrá por cesión gratuita mediante reparcelación o convenio urbanístico. El costo de las actuaciones se sufragará por los propietarios afectados mediante pago de las cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico, o en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Se delimitan las siguientes actuaciones por obra pública ordinaria:

#### OPO-1

Esta actuación se sitúa en un tramo de prolongación de la C/ Eras del Cerro, entre la Travesía Primera y Segunda a C/ Zamacola. Está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-5, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

#### OPO-2

Esta actuación está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-3, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

#### OPO-3

Esta actuación tiene como objetivo ampliar y regularizar el tramo correspondiente de la C/ de Nora completando la urbanización en lo preciso a nivel de pavimento, actualmente cuenta con todos los servicios.

#### OPO-4

Esta actuación tiene como objetivo mejorar la trama urbana en una zona de suelo urbano consolidado introduciendo un viario sobre una calleja, mejorando la unión de las urbanizaciones del entorno de la c/ de Nora con la C/ de Lunara, actualmente cuenta con saneamiento.

**OPO-5**

Esta actuación tiene como objetivo ampliar y regularizar el tramo correspondiente de la C/ de Nora completando la urbanización a nivel de pavimento, actualmente cuenta con todos los servicios.

**OPO-6**

Esta actuación es continuación de la OPO-1, se sitúa en el tramo de prolongación de la C/ Eras del Cerro, entre la C/ Travesía Primera a Zamacola y la Ctra. Está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-5, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

**OPO-7**

Esta actuación se sitúa en un tramo de la C/ Zamacola, entre la Travesía Segunda y la Ctra. El objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

**OPO-8**

Esta actuación se sitúa en un tramo de la Travesía Segunda de C/ Zamacola, entre la C/ Zamacola y C/ Camino de Pidrabuena. El objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar. El planeamiento vigente contempla esta actuación como la actuación aislada AA-3

**OPO-9/ OPO-10/ OPO-11**

Estas actuación se sitúa en la tramos sucesivos de la C/ Ctra. de Badajoz, entre la C/ Arroyo de los Linos a C/ Soladera de los Viejos y de esta a la prolongación de la C/ Eras del Cerro. El objetivo es ampliar y regularizar el viario de la Ctra., mediante un vial de servicio paralelo a esta, completando la urbanización en lo preciso a nivel de pavimento y servicios urbanísticos hasta que los suelos adquieran la condición de solares.

**OPO-12**

Esta actuación se sitúa en la aldea rural "Casas de las Rocitas". El objetivo es completar la urbanización en lo preciso, posibilitando la regularización de este núcleo urbano urbanizado y consolidado acorde a las determinaciones del planeamiento vigente.

**OPO-13**



Esta actuación se sitúa en la aldea rural "Casas del Convento". El objetivo es completar la urbanización en lo preciso, posibilitando la regularización de este núcleo urbano urbanizado y consolidado acorde a las determinaciones del planeamiento vigente.

## 5.2. SUELO NO 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. Los suelos clasificados como urbanizable en el PGM están en el planeamiento vigente clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados, tan solo se incluyen suelos no urbanizables en los sectores 5 y 6 situados al norte del núcleo y en la superficie mínima para poder dar continuidad a la red viaria, evitando las situaciones en fono de saco de la ordenación actual. Se delimitan tres tipos distintos de suelo urbanizable según su uso:

- a) De uso residencial, hay a su vez dos tipos de sectores de suelo urbanizable de uso residencial en función de su intensidad y tipología edificatoria. Los situados al norte y oeste del perímetro urbano numerados del 3 al 9 tienen una edificabilidad de  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la tipología edificatoria en hilera para manzanas compactas, el objetivo fundamental de estos sectores es mejorar la trama urbana en el borde del núcleo con la menor ampliación de superficie posible. La superficie total de estos sectores residenciales es de  $71.954,70 \text{ m}^2$
- b) El Sector 2 tienen como objetivo regular una reserva para suelo destinado a uso residencial de baja intensidad con una edificabilidad de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , para tipologías aisladas. La superficie total de este sector residencial es de  $88.023,24 \text{ m}^2$ .
- c) De uso industrial para tipologías en hilera, se delimita un solo Sector industrial colindante al existente con una superficie total de  $66.939,60 \text{ m}^2$ . Tiene como objetivo regular una reserva para suelo destinado a uso industrial.

### 5.3.2. Intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos con un plan parcial, mediante el cual se pueden proponer distintas fases de ejecución de las actuaciones urbanizadoras de los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución,



que deberá incluir la propuesta técnica asumiendo la ordenación detallada del PGM o un Plan Parcial de Ordenación modificándola.

El PGM delimita nueve sectores en suelo urbanizable, inicialmente cada uno constituye una unidad de actuación, siendo posible que el plan parcial los divida en distintas fases de urbanización delimitando más de una unidad de actuación, siempre que quede garantizada la correcta conexión a las redes generales.

#### SECTOR SUB-1.1

Este sector de uso industrial, se ha situado colindante al actual polígono industrial el objetivo es generar una reserva de suelo productivo una vez agotado el suelo del actual polígono. El suelo ha sido adquirido recientemente por el Ayuntamiento con este objetivo.

#### SECTOR SUB-2.1.

Este sector de uso residencial está situado al oeste del núcleo, ocupando las cotas más altas desde el núcleo hasta la arista de división entre las cuencas del Tajo y Guadiana. Estos suelos el planeamiento vigente los clasifica como urbanos a desarrollar mediante un PERI. Abarca varias fincas catastrales y las superficies necesarias para la conexión al resto de la trama urbana. Cuenta con ordenación detallada, se ha reflejado el trazado de los viarios y se ha localizado la reserva de suelos dotacionales a modo de referencia, cualquier modificación de la ordenación detallada deberá realizarse de forma que no se aumente la carga funcional de los actuales caminos que la bordean. El suelo actualmente tiene uso agrícola fundamentalmente como olivar. Este sector se justifica desde la ausencia en el planeamiento vigente de suelos de reserva para la demanda de viviendas en tipologías aisladas.

#### SECTOR SUB-3.1.

Este sector de uso residencial está delimitado en parte del SR-1 del planeamiento vigente, en contacto con el suelo urbano, entre el parque de Pared Nueva y las traseras de la carretera de Salorino. Se ha desclasificado el actual Sector SR-1, por considerarlo innecesario para la demanda de suelo residencial previsible, la zona que se mantiene tiene la superficie mínima para la correcta ordenación y conexión de este borde urbano, que es su objetivo.

#### SECTOR SUB-4.1.

Este sector de uso residencial, está situado en el borde norte del núcleo y el objetivo es la ordenación con una correcta conexión a la estructura urbana, mejorando la actual situación de viales en fondo de saco y salvando un desnivel producido para lograr que las actuales edificaciones viertan el saneamiento sobre la red existente en los viales perimetrales a cota su-



terior que los que se han trazado, de forma que se ha rellenado el terreno hasta ganar la cota necesario de vertido, esta situación se ha dado también en los suelos dotacionales existentes en la zona, como el campo de fútbol o la piscina, que para explicar las respectivas parcelas las han rellenado, produciendo un fuerte desnivel en el lindero de fondo.

#### SECTOR SUB-5.1.

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre el Sector SR-2 del planeamiento vigente. El objetivo es generar suelo residencial en una zona con fácil conexión a las redes de infraestructura y viaria.

#### SECTOR SUB-6.1.

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre la UE-17 de las NN.SS y el objetivo igualmente es generar suelo residencial en una zona con fácil conexión a las redes de infraestructura y viaria.

#### SECTOR SUB-7.1.

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre la UE-PU- 5 y parte del área urbana a desarrollar por el PERI, el objetivo es la ordenación de un borde urbano con parcelas de gran superficie destinadas a uso industrial corchero en desuso en la zona. El objetivo es favorecer la implantación de uso residencial y trasladar las actuales industrias a zona más apropiadas.

#### SECTOR SUB-8.1.

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre parte de la UE-1 de la R.NN.SS, el objetivo es la ordenación de un borde urbano con interés para mejorar el acceso al instituto y viales en fondo de saco.

#### 5.3.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afectada 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 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 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- PAE Suelos de Protección Ambiental a embalses y charcas.

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

b) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC).

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricos, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica.

SNU-PCH Protección edificios y elementos Históricos.

c) 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-PN ZEC "Rio Gévora Alto".

SNU-PN ZEPA/ZEC/ZIR "Sierra de San Pedro".

SNU-PN ZEPA "Nacimiento del Río Gévora".

SNU-PN Zonas de interés para Aves Esteparias.



SNU-PN Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.

d) 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 sub-categoría:

SNU- PEC Suelos de Protección Estructural a la Industria del Corcho.

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.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras.

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril.

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos.

SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias.

SNU- PII Suelos de Protección a infraestructuras y Equipamientos.

## 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.4, 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:



<b>ZOUs</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>USO GLOBAL</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
ZOU 1a	Residencial Intensiva	Residencial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 -4 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> NOTA 1
ZOU 1b	Residencial IntensivaCon fondo máximo 20 m.	Residencial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Hasta el fondo de 20 m. NOTA 1
ZOU 2	Zona Industrial Intensiva	Industrial	Neta 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 3	Equipamiento	Dotacional	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3-4 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 5	Residencial A	Residencial	Neta 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 6	UA-SUB-1.1.1	Industrial	Bruta 0,8718 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 7	UA-SU-1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 8	UA-SU-2.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 9	UA-SU-3.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 10	UA-SU-4.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 11	CASAS DE LAS ROCITAS	Residencial	Neta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 12	CASAS DEL CONVENTO	Residencial	Neta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 13	Zona Industrial Mixta	Industrial	2 plantas: Neta 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3 plantas: Neta 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 14	UA-SUB-2.1.1	Residencial	Bruta 0, 35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



ZOUs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 15	UA-SUB-3.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 16	UA-SUB-4.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 17	UA-SUB-5.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 18	UA-SUB-6.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 19	UA-SUB-7.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 20	UA-SUB- 8.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 21	UA-SUB- 9.1.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 22	Residencial B	Residencial	Neta 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 23	UA-SU-5.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 24	UA-SU-6.1	Residencial	Bruta 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU 25	Zona Industrial Extensiva	Industrial	Neta 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 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:

RA - Residencial Alineada.

RH - Residencial en hilera.

EA - Edificación aislada.



IH - Industrial en hilera.

IA - Industrial aislada.

EL - Edificación en Espacios Libres.

EE - Edificación Específica.

Residencial Alineada (RA).

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 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 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 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 Aislada (EA).

Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado con esta tipología, así como a las unidades de ejecución 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 San Vicente de Alcántara 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 acepta-



das, 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 San Vicente de Alcántara, 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 y ZEPAS del término municipal.

**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 25/03/2021 y n.º BA/025/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Plan General Municipal.
Municipio:	San Vicente de Alcántara.
Aprobación definitiva:	28 de enero de 2021.

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, 25 de marzo de 2021.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

