



*ACUERDO de 24 de febrero de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba el Plan General Municipal de Llerena. (2022AC0060)*

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere tanto al procedimiento como a la distribución de competencias entre órganos administrativos. Y no solo por razones de coherencia, sino también en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la LSOTEX.

A la vista de lo establecido en el artículo 76.2.2 de la LSOTEX, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales.

En relación con lo anterior y de conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

Según lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para los planes generales municipales aprobados inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

Se ha seguido la tramitación ambiental prevista en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en la



Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Como consecuencia de dicha tramitación, el 21/12/2015 se elevó a definitiva la Memoria Ambiental (DOE de 10/03/2016).

El asunto fue examinado en la anterior sesión de la CUOTEX de 25/07/2019, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta que se subsanen las deficiencias formales y procedimentales, y se aclaren o corrijan de los errores, omisiones y contradicciones observados tanto en el acuerdo como en los informes técnicos y jurídicos del personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que se trasladaron al Ayuntamiento junto con el acuerdo de suspensión adoptado.

El Pleno municipal aprobó el 11/08/2021 un nuevo documento al objeto de subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por la CUOTEX, que fue sometido a información pública mediante la inserción del anuncio en el DOE de 20/08/2021, en la sede electrónica municipal y en el diario Hoy de 19/08/2021. El 29/11/2021 fue desestimada en el Pleno municipal la única alegación presentada en este periodo de información pública.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).

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

El Plan General Municipal recoge actualmente las dos alternativas consideradas en el estudio informativo de la "Autovía A-81: Badajoz-Córdoba-Granada" (BOE 29/01/2008) y en su estudio de impacto ambiental (BOE 20/11/2010), que se ubican al norte y al sur del término municipal. El 19/12/2013 la Demarcación de Carreteras del Estado emitió informe favorable sobre el documento técnico aprobado por el Ayuntamiento. No obstante, el 10/12/2021 se aprobó provisionalmente el estudio informativo de la "Autovía A-81: Badajoz-Córdoba-Granada. Tramo: Badajoz-Espiel (Córdoba)", incoándose su expediente de información pública (BOE de 03/01/2022), que aún no ha finalizado. Con el fin de contar con un documento técnico lo más actualizado posible, el Plan General Municipal deberá reflejar el trazado resultante del estudio informativo iniciado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, advirtiéndose que dicho trazado no tendrá la consideración de trazado final y su inclusión entre las determinaciones del Plan General Municipal tiene únicamente carácter informativo, sin que vincule a ninguna Administración pública, al igual que sucede con el nudo de conexión planteado en la carretera N-432, próximo al polígono industrial "El Carrasco".



Por otro lado, el Servicio de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural emitió informe favorable el 18/03/2009 sobre la posible afección a las vías pecuarias que discurren por el término municipal. Pero con fecha 22/01/2022 se aporta un nuevo informe del ahora Servicio de Planificación y Coordinación de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, donde se pone de manifiesto diversas deficiencias que presenta el Plan General Municipal en relación con las vías pecuarias existentes en el término municipal. El Plan General Municipal deberá recoger correctamente las vías pecuarias, de acuerdo con las observaciones señaladas en el mencionado informe, de forma que se dé cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, agraria de Extremadura.

Cabe concluir que el Plan General Municipal se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en los artículos. 77 y siguientes la LSOTEX y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

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 expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 79.1.f de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa).

Mérida, 9 de marzo de 2022.

Presidenta de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
de Extremadura

V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO  
ROMERO



## ANEXO I

### 1.- Título: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL

#### 1.1.- Capítulo: Definiciones Generales (*Estructural*)

##### 1.1.0.0.1.-Definiciones generales

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

##### 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 al 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

##### 1.1.0.0.2.-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 urbanizadora en que este incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

#### Parcela mínima

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

#### 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.



### 1.1.0.0.3.-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.

### 1.1.0.0.4.-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.

### 1.1.0.0.5.-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.



## **2.- Título:** DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL

### **2.1.- Capítulo:** Definiciones (*Estructural*)

#### **2.1.0.0.1.-Alineación actual**

Es la línea de proyección que delimita la manzana actual que la separa de la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público actuales.

#### **2.1.0.0.2.-Alineación oficial**

Es la línea de proyección que delimita la manzana establecida por la ordenación urbanística separándola de la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público establecidos igualmente por dicha ordenación.

#### **2.1.0.0.3.-Alineación interior**

Es la línea de proyección establecida por la ordenación urbanística que delimita, en una parcela en régimen de comunidad, las parcelas privativas de la red viaria o espacios libres de uso de uso comunitario.

#### **2.1.0.0.4.-Edificios e instalaciones fuera de ordenación**

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que resultaren disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse en desarrollo de las previsiones del Plan General,

#### **2.1.0.0.5.-Núcleo de población proyectado**

Es la aglomeración urbana constituida por el suelo clasificado por el Plan como Suelo Urbano o Urbanizable.

#### **2.1.0.0.6.-Ordenación orientativa**

Es una ordenación de detalle genérica propuesta por el Plan General Municipal para el planeamiento de desarrollo, que pretende orientar al futuro planificador, pero que no debe entenderse como vinculante, salvo que expresamente así se determine.

#### **2.1.0.0.7.-Patio de manzana**

Es la superficie libre incluida en la superficie de la manzana y delimitada por las alineaciones y/o las líneas de edificación interiores.

**2.1.0.0.8.-Patio de parcela**

Es el espacio libre interior incluido en la parcela edificable.

**2.1.0.0.9.-Patio vividero**

Es el patio abierto, de manzana o de parcela que reúne unas dimensiones suficientes para permitir la habitabilidad de las viviendas cuyo estar tenga vistas y reciba iluminación directa del mismo. El patio deberá estar formado en todo su perímetro por un cuerpo de edificación que tenga un fondo mínimo de 4,50m., su dimensión mínima será de 4,00m y en el mismo podrá inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 15m.

**2.1.0.0.10.-Pieza habitable**

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas.

**2.1.0.0.11.-Planta diáfana**

Es la planta de un edificio en la que toda o la mayor parte de su superficie carece de cerramientos en fachada y de particiones interiores, siendo únicamente atravesada por los elementos estructurales y de instalaciones verticales y por los núcleos de comunicación vertical del edificio

**2.1.0.0.12.-Rasante de parcela**

Es la superficie reglada formada por las rectas que unen las rasantes oficiales de la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público y los niveles de rasante del terreno natural en los linderos de la parcela.

**2.1.0.0.13.-Portal**

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior.

**2.1.0.0.14.-Rasante oficial**

Es la cota que determina la elevación de un punto de la red viaria o espacio libre de uso y dominio público establecida por la ordenación urbanística con respecto a la cartografía base del planeamiento

En vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.

**2.1.0.0.15.-Rasantes de parcela proyectadas**



Son las rasantes que corresponden a los niveles de rasante proyectados en los interiores de la parcela, que no podrán alterar la rasante de la parcela en +1,5m o -2,00 m en edificios aislados de carácter residencial y 2m en el resto de edificios, salvo que justificadamente así lo entienda el Ayuntamiento y previa audiencia de los propietarios colindantes.

#### **2.1.0.0.16.-Soportal**

Es la galería abierta a fachada en la planta baja de los edificios y alineada con la alineación oficial, produciendo un retranqueo del plano de fachada de, al menos, la planta baja del edificio, pero, en todo caso, cubierta.

#### **2.1.0.0.17.-Submanzana**

Es la porción de manzana que tiene asignada unos parámetros urbanísticos homogéneos, en cuanto a condiciones de edificabilidad, uso, tipología y número de plantas

#### **2.1.0.0.18.-Vuelos urbanísticos**

Son los cuerpos volados, que rebasan la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

### **2.2.- Capítulo: Disposiciones (Estructural)**

#### **2.2.0.0.1.-Disposiciones municipales**

El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General Municipal deberá ajustarse a cuantas disposiciones y ordenanzas municipales se encuentre en vigor y le sean de aplicación, tanto subsidiaria como complementariamente.

En el supuesto de discordancia entre el Plan General Municipal y las disposiciones u ordenanzas municipales, será el Pleno Municipal el que establezca el criterio a seguir, propiciando al efecto la modificación precisa de uno u otras para establecer la concordancia necesaria.



### **3.- Título: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

#### **3.1.- Capítulo: Directrices (*Estructural*)**

##### **3.1.0.0.1.-Clasificación del Suelo**

La ordenación urbanística del territorio municipal se ajusta, además a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y al Decreto 7/2.007 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), dividiendo, a su vez, el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable

##### **3.1.0.0.2.-Suelo Urbano**

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3 del RPLANEX.

Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del RPLANEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:

- a) Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y apartados 1º y 3º del artículo 3 del RPLANEX, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente.
- b) Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPLANEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos.

Finalmente, el presente Plan General establece, dentro del Suelo Urbano no Consolidado, los siguientes tipos:

- a) Suelo Urbano no Consolidado Tipo A (SUNC-A), integrado por los terrenos cuyo desarrollo se encuentran sujetos al régimen propio de las Unidades de Actuación Urbanizadora.
- b) Suelo Urbano no Consolidado Tipo B (SUNC-B), integrado por los terrenos urbanizados y parcialmente edificados cuyo fin es la reforma interior para la mejora del diseño y/o calidad urbana.
- c) Suelo Urbano no Consolidado Tipo C (SUNC-C), integrado por los terrenos incluidos en Unidades de Actuación del anterior planeamiento y que se encuentran en ejecución previamente a la aprobación del Plan y que se completará su ejecución con sus previsiones iniciales.



### 3.1.0.0.3.-Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable del Municipio (SUB), queda constituido, de conformidad con los artículos 10 de la LSOTEX y 5 del RPLANEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización y al objeto de atender la dinámica y la demanda de transformación de suelo previstas por el Plan y mediante su integración en el modelo de desarrollo urbano elegido por el mismo.

### 3.1.0.0.4.-Suelo no Urbanizable

El Suelo no Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con los artículos 11 de la LSOTEX y 6 del RPLANEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en ellos y ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación será la del término municipal, que se establece en el plano correspondiente de la Ordenación Estructural General, con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo no Urbanizable, se establecen, de conformidad de conformidad con los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del RPLANEX las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP).
- b) Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

Dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido se establecen por el Plan General, atendiendo a los criterios definidos en los artículos 11.3 de la LSOTEX y 7 del RPLANEX, las siguientes variedades:

- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Ambiental (SNUP-A): constituido por los cauces públicos y sus zonas de protección, así como los montes públicos.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Natural (SNUP-N): constituido por los terrenos incluidos en parques o reservas naturales, tales como ZEPAS, LICs o HABITATS.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Paisajístico (SNUP-P): constituidos por las áreas de alto interés paisajístico detectadas en el territorio municipal.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Estructural (SNUP-E): constituidos por las áreas agropecuarias de carácter tradicional o por su potencialidad productiva, como las áreas adeshadas.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I): constituido por las infraestructuras y equipamientos y sus zonas de protección, tales como las carreteras; caminos; vías de ferrocarril; vías pecuarias; infraestructura de abastecimiento, eléctricas y gas; y cementerios.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C): constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y por sus entornos de protección; los elementos BIC o inventariados; y las zonas de interés antropológico consideradas por el Ayuntamiento..



### 3.1.0.0.5.-Suelo de Sistemas Generales

Sin perjuicio de la clase de suelo en que se incluyen, corresponde esta particular significación a los terrenos destinados en el Plan General al establecimiento de los elementos integrados en los sistemas de espacios libres, de equipamiento comunitario, de transporte, de servicios infraestructurales y de telecomunicaciones determinantes del desarrollo urbano y de la estructura del territorio municipal.

### 3.1.0.0.6.-Definición de Núcleos de población proyectados

El conjunto del Suelo Urbano y Urbanizable municipal se concentra en diferentes puntos del territorio municipal para constituir los núcleos urbanos.

Atendiendo a sus diferentes denominaciones, se establecen los siguientes:

- NP: constituido por el núcleo urbano de Llerena y el polígono industrial definido en sus inmediaciones.

### 3.1.0.0.7.-Modo de implantación y destino de los usos

Conforme a las características funcionales de los usos se definen los siguientes:

- Uso global: Es el uso mayoritario asignado a una zona de la ordenación urbanística
- Uso pormenorizado: Es el uso definido por las diferentes tipologías en que puedan dividirse los usos globales.
- Uso específico: Es el uso que detalla y define con mayor precisión, en su caso, el uso pormenorizado establecido.

Conforme a al modo de implantación de los usos definidos en estas Normas, se establecen los siguientes modos:

- Uso mayoritario: Es el uso que dispone de una mayor superficie edificable en el área de ordenación considerada en cada caso.
- Uso prohibido o incompatible: Es el uso que por sus características no puede implantarse en el área de ordenación considerada.
- Uso compatible: Es el uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada, pero sin poder llegar a convertirse en el mayoritario o dominante de dicha área.
- Uso alternativo: El uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada en sustitución del mayoritario asignado inicialmente o compatibilizando con el mismo sin limitación de superficie.
- Uso Complementario: El uso que por sus características puede implantarse unido al uso mayoritario de una parcela a fin de mejorar la actividad que el mismo desarrolla y que se encuentre al servicio de sus usuarios.

Conforme al destino de los usos se clasifican en:

- Privado (V)
- Público (P)



### 3.1.0.0.8.-Usos Globales

Los usos globales urbanísticos a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en el territorio municipal se distribuyen en las siguientes clases:

- a) Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- b) Terciario (T), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados a las actividades de contraprestación de servicios a terceros con ánimo de lucro.
- c) Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, elaboración, transformación, reparación y almacenaje de materias primas y productos manufacturados.
- d) Dotacional (D), que corresponde a las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la ciudad y a los espacios donde se ubiquen las actividades necesarias para garantizar el bienestar y calidad urbana y que son prestadas en su mayor parte por entidades públicas o en otro caso por entidades privadas.

Los usos globales no urbanísticos a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en el territorio municipal se distribuyen en las siguientes clases:

- a) Agrícola, Ganadero y/o Forestal (A), correspondiente a la utilización y explotación de recursos naturales de origen vegetal o animal, como los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y cualquier otro análogo conforme a la naturaleza intrínseca de cada terreno, así como el almacenaje de productos de la misma índole. La actividad que se desarrolle para llevar a efecto la implantación disfrute y explotación del uso, tendrá las características y limitaciones que se deriven, en su caso, de la especial protección a que esté sometido el terreno y del artículo 13.2a) de la LSOTEX.

### 3.1.0.0.9.-Zonas de Ordenación Urbanística

A los efectos de la ordenación urbanística del territorio municipal, el Plan General delimita para el Suelo Urbano y Urbanizable una o varias Zonas de Ordenación Urbanística, que corresponde a áreas del territorio que por sus características intrínsecas suponen áreas homogéneas diferenciadas, permitiendo su regulación estructural y detallada unitaria.

### 3.1.0.0.10.-Catálogo de Bienes Protegidos

El presente Plan General Municipal incluye como documentación complementaria e inseparable del mismo el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, al cual se remiten las presentes Normas en cuanto a las determinaciones en él establecidas.





### **3.2.- Capítulo:** Condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable(*Estructural*)

#### **3.2.0.0.1.-Usos Globales**

El uso global a que podrán destinarse los terrenos en el Suelo no Urbanizable será el siguiente:

a) Agrícola, Ganadero y/o Forestal (A), correspondiente a la utilización y explotación de recursos naturales de origen vegetal o animal, como los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y cualquier otro análogo conforme a la naturaleza intrínseca de cada terreno, así como el almacenaje de productos de la misma índole. La actividad que se desarrolle para llevar a efecto la implantación disfrute y explotación del uso, tendrá las características y limitaciones que se deriven, en su caso, de la especial protección a que esté sometido el terreno y del artículo 13.2a) de la LSOTEX.

#### **3.2.0.0.2.-Definición de las Categorías del Suelo no Urbanizable**

Los criterios definidos para caracterizar los diferentes ámbitos territoriales de la ordenación urbanística son los siguientes:

- a) Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP).
- b) Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

#### **3.2.0.0.3.-Variedades y subvariedades del Suelo No Urbanizable Protegido**

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido el PGM establece las siguientes variedades y subvariedades:

a) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Ambiental (SNUP-A), constituido por las siguientes subvariedades:

- SNUP-A.1: constituido por los cauces públicos y sus zonas de protección.
- SNUP-A.2: constituido por los montes públicos.
- SNUP-A.3: constituido por las vías pecuarias

b) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Natural (SNUP-N) ), constituido por las siguientes subvariedades:

- SNUP-N.1: constituido por la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Sierra de Bienvenida y Capitana" de la Zona de Alto Interés (ZAI1)
- SNUP-N.2: constituido por la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Campiña Sur Embalse de Arroyoconejo"
- SNUP-N.3: constituido por la (ZEC) "Sierra de Binevenida y Capitana" de la Zona de Interés (ZI) y Habitats



Con independencia de las tres subvariedades mencionadas , se tendrá en cuenta el "Plan de manejo de la Grulla Común al estar incluido el término municipal de Llerena en el Sector de Invernada de Azuaga, Sector 9440

c) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Paisajística (SNUP-P) ), constituido por las siguientes subvariedades:

- SNUP-P.1: constituidos por las áreas de importante incidencia en el paisaje, constituido por los terrenos con nivel superior al de la localidad de Llerena, habiéndose considerado al efecto los terrenos con cota superior a los 650m..

- SNUP-P.2: constituidos por los terrenos con pendiente superior al 4%, donde la implantación de actividades pueden deteriorar el paisaje y el territorio

d) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Estructural (SNUP-E), constituida por las siguientes subvariedades:

- SNUP-E.1: constituidos por las áreas adeshadas.

- SNUP-E.2: constituidos por los terrenos de olivares y secano de la Campiña en zonas aisladas.

e) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I) ), constituida por las siguientes subvariedades:

- SNUP-I.1: constituido por la red viaria, como las carreteras y caminos y sus zonas de protección o servidumbre.

- SNUP-I.2:constituido por la red de ferrocarril y sus zonas de protección o servidumbre

- SNUP-I.3:constituido por los cementerios y sus áreas de protección o servidumbre

- SNUP-I.4: constituido por las infraestructuras e instalaciones de saneamiento.

- SNUP-I.5:constituido por las infraestructuras abastecimiento de aguas.

- SNUP-I.6:constituido por las infraestructura de instalaciones de energía eléctrica.

f) Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Cultural (SNUP-C) ), constituido por las siguiente subvariedades:

- SNUP-C.1: constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y por los entornos de protección.

- SNUP-C.2: constituido por los elementos BIC o inventariados por la Consejería de Cultura en el medio rural.

- SNUP-C.3: constituido por el área de carácter etnológico y antropológico denominada "Los Molinos"



### **3.2.0.0.4.-Evaluación de actividades en las zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de Afección**

Para las actividades a desarrollar en la Red Natura 2000 y, en concreto, para la ZEPA "Colonias del Cernícalo Primilla de Llerena", ubicada en Suelo Urbano, así como para la ZEPA "Campiña Sur - Embalse de Arroyo Conejo" y ZEC "Sierras de Bienvenida y la Capitana" ubicadas en Suelo no Urbanizable, se requerirá informe de afección según lo determinado en el artículo 56 Quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006 o por futuras regulaciones legislativas o normativas que se puedan aprobar.

Inicialmente en el artículo referenciado se indica:

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona.

En estos casos, 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 o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma. En aquellos casos en los que el proyecto o actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental, ya sea por la legislación estatal

o autonómica específica en esta materia, o bien por así disponerlo el informe de afección, éste último formará parte del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

4. El plazo para emitir el informe de afección a que se refiere este artículo será de tres meses. De no emitirse el informe en el plazo establecido se entenderá que es positivo.

5. Desde el momento en que la Comisión apruebe la lista de lugares seleccionados como de Importancia Comunitaria a todos los lugares incluidos en la misma les será de aplicación el régimen de evaluación de actividades".

### **3.2.0.0.5.-Usos y actividades de posible compatibilidad**

Los usos y actividades de posible compatibilidad en cada una de las categorías, variedades y/o subvariedades, además del uso global implantado en cada terreno concreto, podrán ser los que a continuación se relacionan, siempre que sean compatibles en función de las condiciones particulares establecidas para cada categoría, variedad y/o subvariedad.



Los usos y actividades de posible compatibilidad en un terreno concreto afectado por diferentes variedad y/o subvariedad, estarán sujetas a las limitaciones más restrictivas de las establecidas en cada una de ellas.

En todo caso prevalecerán las limitaciones establecidas para el Suelo No Urbanizable Protegido en su variedad Natural.

- 01 División y segregación de fincas
- 02 Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos
- 03 Vallados exclusivos con setos o mallas
- 04 Instalación de anuncios y vallas publicitarias
- 05 Reposición de muros existentes
- 06 Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluidos recepción de tierras de préstamo
- 07 Abancalamiento y sorriego para cultivos.
- 08 Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes
- 09 Construcciones e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera etc
- 10 Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas
- 11 Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre
- 12 Infraestructuras o servicios públicos.
- 13 Estaciones y áreas de servicio de toda clase de carreteras
- 14 Dotaciones públicas o privadas de nueva construcción
- 15 Establecimientos terciarios de nueva construcción
- 16 Establecimientos industriales de nueva construcción
- 17 Vivienda familiar aislada de nueva construcción

Las condiciones a las que se deberán ajustar los usos y actividades a los efectos de sus condiciones de implantación se detallan en los artículos subsiguientes.

La licencia de obra municipal pertinente, para los usos y actividades relacionados, se otorgará, en su caso, previa la oportuna calificación urbanística, según lo determinado en el Artículo 18.2 y 23 de la LSOTEX y el informe favorable, en su caso, del órgano ambiental de la Junta de Extremadura y cuantos otros informes concurrentes sean precisos según la legislación sectorial en cada caso, en especial la referente a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

#### **3.2.0.0.6.-División y segregación de fincas**

Las condiciones de división o segregación de fincas en el Suelo no Urbanizable tendrán las siguientes limitaciones generales:



- a) Superficie mínima: la unidad mínima de cultivo.
- b) Deberá justificarse que la segregación solicitada no supone una parcelación urbanística.

#### **3.2.0.0.7.-Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos**

En las fincas o parcelas rústicas podrán realizarse todo tipo instalaciones desmontables para la mejora de cultivos o de la producción agropecuaria, siempre y cuando se justifique tal fin y sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM.

Los materiales a emplear en ningún caso producirán brillos o reflejos. Asimismo, la instalación no podrá entenderse como fija, lo que deberá quedar plenamente justificado, a criterio municipal, en la oportuna solicitud de licencia de obra.

#### **3.2.0.0.8.-Vallados exclusivos con setos o mallas**

Las fincas o parcelas rústicas podrán vallarse con setos o mallas metálicas y soportes metálicos o de madera, siempre y cuando sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM, se garantice el paso a las vías de comunicación públicas y a las servidumbres de paso establecidas por la legislación sectorial a todo tipo de dominio público y cumplan, igualmente, las condiciones que a efectos ambientales y de protección del ecosistema se precisen.

Los materiales a emplear en ningún caso producirán brillos o reflejos y atender contra la seguridad de las personas.

#### **3.2.0.0.9.-Instalación de anuncios y vallas publicitarias**

La colocación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, incluidos los oficiales que reúnan las características fijadas por la Administración competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada; todo ello salvo que expresamente se prohíba en cada terreno en función de su categoría deberán garantizar su seguridad estructural, siendo autorizables cuando sean compatibles con la protección otorgada al terreno y, en su caso, previa las autorizaciones sectoriales que procedan.

#### **3.2.0.0.10.-Reposición de muros existentes**

La reposición de muros existentes para el cerramiento de fincas o parcelas solo serán admisibles para conservar la construcción tradicional de los mismos, no pudiendo reconstruirse con materiales y texturas diferentes a los originarios, aunque deba quedar constancia de que la reposición a efectuar es actual.

En otro caso, el cerramiento deberá de realizarse con vallados metálicos o setos.

#### **3.2.0.0.11.-Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluidos recepción de tierras de préstamo**

En las fincas o parcelas rústicas podrán realizarse todo tipo de movimientos de tierra y explanación y la recepción de tierras de préstamo, siempre y cuando se justifique el fin para el que se solicita a criterio municipal y sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM.



### **3.2.0.0.12.-Abancalamiento y sorriego para cultivos**

En las fincas o parcelas rústicas podrán realizarse todo tipo de abancalamientos y sorriegos para cultivos, siempre y cuando se justifique la necesidad de tal actividad para la mejora de cultivos a criterio municipal, previo los informes que considere pertinentes, y sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM.

### **3.2.0.0.13.-Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes**

La rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes podrá autorizarse siempre y cuando sea posible de conformidad con su situación y adecuación a la ordenación urbanística o al régimen transitorio establecido en este PGM. En todo caso, se propiciará la rehabilitación y reutilización de inmuebles de carácter tradicional a fin de conservar la arquitectura vernácula.

### **3.2.0.0.14.-Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas**

Las condiciones generales de edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: unidad mínima de cultivo
- Edificabilidad: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y limitado a 5.000 m<sup>2</sup> por unidad predial.
- Nº máximo de plantas: 1 plantas
- Altura máxima: 5,00m
- Retranqueos a linderos: 6 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100 metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.

### **3.2.0.0.15.-Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas**

En las fincas o parcelas rústicas podrán realizarse actividades relativas a la extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias, siempre y cuando sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM.

En todo caso deberá ajustarse a la legislación minera y a las autorizaciones oficiales pertinentes en la materia, así como las de aquellas otras administraciones que por la localización concreta donde se ubique la actividad precise de su autorización.

Las construcciones e instalaciones que, en su caso, se precisen, deberán ajustarse a las determinadas establecidas por este PGM para las construcciones e instalaciones industriales en Suelo no Urbanizable.

### **3.2.0.0.16.-Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre**

En las fincas o parcelas rústicas podrán depositarse al aire libre todo tipo de materiales, residuos y maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con la protección otorgada al terreno por este PGM.



### 3.2.0.0.17.- Condiciones generales de las infraestructuras o servicios públicos

Las infraestructuras o servicios públicos incluyen los siguientes usos o actividades:

- Red de comunicación viaria: Carreteras estatales, autonómicas y provinciales
- Red de comunicación viaria: Caminos
- Red de comunicación viaria: Vía pecuarias
- Red de comunicación ferroviaria: Red de ferrocarril
- Infraestructuras y servicios urbanos: Red de saneamiento
- Infraestructuras y servicios urbanos: Red de abastecimiento de agua
- Infraestructuras y servicios urbanos: Red de energía eléctrica
- Infraestructuras y servicios urbanos: Red de telecomunicaciones
- Construcciones e instalaciones afectas a redes de infraestructuras y servicios públicos
- Producción de energía eléctrica con sistemas renovables

#### a) Condiciones específicas para las redes de las comunicación viaria y de las infraestructuras y servicios urbanos:

Serán las específicas requeridas por la legislación sectorial que corresponda en cada caso.

A efectos del uso y defensa de las carreteras estatales, se establecen las siguientes zonas y limitaciones:

- Zona de dominio público: definida en el artículo 29 de la Ley 37/2015, donde se establecen los usos posibles requiriéndose en todo caso, la previa autorización del órgano competente.
- Zona de servidumbre: definida en el artículo 31 de la Ley 37/2015, donde se establecen los usos posibles, requiriéndose en todo caso, la previa autorización del órgano competente.
- Zona de afección: definida en el artículo 32 de la Ley 37/2015, donde se establecen los usos posibles, requiriéndose en todo caso, la previa autorización del órgano competente.
- Línea límite de edificación: a ambos lados de las carreteras estatales se define la línea límite de edificación, cuya dimensión se establece en el artículo 33 de la Ley 37/2015 y en el artículo 89 del R.D. 1812/94. En la franja comprendida entre la línea límite de edificación y la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra (incluso instalaciones aéreas o subterráneas) en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 25 y con las salvedades contenidas en los apartados 2 y 3 del artículo 85 del R.D. 1812/94. Así mismo se tendrá en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento relativo a coincidencia de zonas.

Publicidad en las carreteras estatales: la publicidad a instalar en el ámbito del término municipal, de forma tal que sea visible desde las carreteras de competencia estatal, estará prohibida (excepto la instalada en suelo urbano) y se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento de Carreteras R.D. 1812/94 de 2 de septiembre. Tampoco se instalará ninguna señalización turística en tramos no urbanos de carreteras estatales que no sea la establecida en acuerdos o convenios por el Ministerio de Fomento.

Niveles sonoros: con carácter previo al otorgamiento de licencia de obras, las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, se deberá realizar un estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables y, en caso de que las mismas superen los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 y en el R.D. 1367/2007, el promotor de la actuación urbanística deberá adoptar las medidas correctoras precisas.

El Plan contempla dos propuestas alternativas de trazado de la Autovía Badajoz - Córdoba - Granada, que se grafían en los planos correspondientes, entendiéndose que la propuesta elegida será aquella que se contempla en el Estudio Informativo actualmente en tramitación, asumiendo



en ese momento, el Plan General Municipal la propuesta aprobada sin que ello suponga la necesidad de modificación del planeamiento, quedando, así mismo sin vigencia, la propuesta de trazado descartada.

Por otra parte y a efectos de las carreteras autonómicas, estaremos a lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, donde se definen de similar manera las zonas y sus limitaciones en su articulado, al cual nos remitimos.

**b) Condiciones específicas para la red de comunicación ferroviaria.**

Serán las específicas recogidas por la legislación sectorial vigente en cada momento, y actualmente la Ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2.015 de 29 de septiembre y el Real Decreto 2.387/2.004 de 30 de diciembre).

A efectos del uso y defensa de la red ferroviaria se establecen las siguientes zonas y limitaciones (artículos 12 a 18 de la L.S.F. y 24 a 40 del Reglamento):

- Zona de dominio público: definida en los artículos 13 de la Ley 38/2.015 y 25 del RD 2.387/2.004.
- Zona de protección: definida en los artículos 14 de la Ley 38/2.015 y 26 del R.D. 2.387/2.004.
- Línea límite de edificación: definida en los artículos 15 de la Ley 38/2.015 y 34 del R.D. 2.387/2.004.

El resto de condicionantes se establecen en los artículos 15 a 18 de la Ley 38/2.015 y 27 a 31, y 35 a 40 del RD 2.387/2.004.

**b) Condiciones generales de implantación y edificación de las construcciones e instalaciones afectas a la red de infraestructuras y servicios públicos:**

- Superficie mínima de terrenos vinculados: 10.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Nº máximo de plantas: 1 plantas
- Altura máxima de edificación: 5,00m.
- Retranqueos a linderos: 5,00 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100 metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.

**c) Condiciones de las instalaciones de producción eléctrica mediante sistemas de energías renovables:**

Serán las establecidas para dichas instalaciones de producción de energía y con las siguientes condiciones edificatorias:

- Superficie mínima de terrenos vinculados: 15.000 m<sup>2</sup> (10.000 m<sup>2</sup> en caso de bonificación del cánon)
- Edificabilidad máxima: 0,015 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (Las instalaciones concretas de producción como aerogeneradores o placas solares se entenderán que no consumen edificabilidad)
- Nº máximo de plantas: 1 planta
- Altura máxima de edificación: 5,00m.
- Retranqueos a linderos: 5,00 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100





metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.

#### **3.2.0.0.18.-Condiciones generales de las Estaciones y Áreas de Servicio**

Las condiciones generales de implantación y edificación de las construcciones e instalaciones de las Estaciones y Áreas de Servicio serán:

- Superficie mínima vinculada: 15.000 m<sup>2</sup>
- Nº máximo de plantas: 2 plantas
- Ocupación máxima: 2%
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Altura máxima: 8,00m.
- Retranqueos a linderos: 10 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100 metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.

#### **3.2.0.0.19.-Condiciones generales de las construcciones e instalaciones dotacionales, terciarias o industriales.**

Las condiciones generales de implantación y edificación de construcciones o instalaciones destinadas a equipamientos o industrias, serán las siguientes:

Requisitos para la implantación de los usos o actividades en Suelo no Urbanizable:

- a) Categoría del Suelo no Urbanizable: Suelo no Urbanizable Común, salvo las excepciones contempladas en cada categoría del Suelo no Urbanizable de Especial Protección.
- b) Cuando los usos o actividades que se pretendan implantar se encuentren regulados por una legislación o normativa sectorial que obligue a su implantación en suelo rústico o alejado de núcleos poblacionales.
- c) Cuando para la implantación de los usos o actividades que se pretenden no exista un suelo idóneo en el Suelo Urbano o Urbanizable clasificado por el Plan, previa justificación por alguna de las siguientes circunstancias:
  - El uso o actividad demande unas condiciones urbanísticas de tamaño de parcela y/o edificabilidad de elevada magnitud que no se encuentre disponible o porque no se haya obtenido declaración de viabilidad para la transformación y urbanización del suelo necesario a tal fin.
  - El uso o actividad demanda de una superficie de suelo de gran magnitud y por el contrario demanda, proporcionalmente, una mínima superficie edificable, y así lo entienda el órgano competente.
  - Que el uso o actividad a implantar produzca o pueda producir impactos ambientales superiores a los admitidos para los suelos urbanos o urbanizables clasificados por el planeamiento.



d) Condiciones de edificación:

- Superficie mínima vinculada: 15.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima: 2 %
- Nº máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima: 8,00 m
- Retranqueos a linderos: 10 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100 metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.

#### **3.2.0.0.20.-Construcciones de uso residencial**

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

- Usos pormenorizados compatibles: Residencial Unifamiliar (RU).
- Parcela mínima vinculada: 15.000m<sup>2</sup> y, en su caso, la unidad mínima de cultivo.
- Edificabilidad máxima: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y hasta un máximo de 600 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 2%
- Nº máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima: 7,00m.
- Retranqueos a linderos: 10 m
- Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 100 metros. del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial definido por este Plan General, no imponiéndose distancia mínima para otros usos globales distintos al residencial.



### 3.2.0.0.21.-Condiciones estéticas de las construcciones

La composición volumétrica será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sean de aplicación, debiendo sujetarse, además, a las condiciones estéticas señaladas a continuación

#### a) Paramentos verticales de la edificación.

- Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin llagueados.

- Materiales: No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

- En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima del primer forjado. Se prohíben los zócalos de plaquetas cerámicas y similares. No hay tolerancia para sustitución total de los materiales de fachada por ladrillo visto, autorizándose únicamente el empleo de ladrillo de tejar en pilastras, pilares, recercados de huecos, esquinas y cornisas.

En todo caso, no se permitirán materiales que puedan producir brillos o destellos.

- Disposición: Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

- Color: El color predominante será el blanco, pudiéndose autorizar colores claros.

#### b) Huecos de fachada.

- Materiales: Queda prohibida la utilización de carpinterías metálicas que puedan producir brillos o destellos.

#### c) Cubiertas.

- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados.

- Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.

#### d) Cerramientos.

- Los cerramientos de las parcelas se ejecutarán con materiales que permitan la transparencia visual como mínimo a partir de 70cm desde la rasante del terreno, pudiéndose matizar las vistas con elementos vegetales. Los colores y materiales serán los que se empleen para la construcción de los paramentos verticales. En todo caso, no se permitirán materiales que puedan producir brillos o destellos

#### e) Construcciones por encima de la altura.

- Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, 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.

- Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas

de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los



diferentes títulos de estas Normas.

### **3.2.0.0.22.-Régimen transitorio de las construcciones e instalaciones disconformes con el Plan General.**

Las construcciones, instalaciones, autorizaciones y calificaciones urbanísticas anteriores al Plan se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Las construcciones e instalaciones que resulten conformes con el nuevo régimen establecido para el Suelo no Urbanizable se regirán por el mismo hasta la caducidad de las calificaciones o autorizaciones obtenidas.
- b) Las construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el nuevo régimen del Suelo no Urbanizable, se entenderán referidas sus condiciones de edificación o instalación a las normas por las cuales obtuvieron dichas autorizaciones o calificaciones mientras subsistan las mismas.
- c) Los terrenos que hubieren obtenido calificaciones o autorizaciones urbanísticas con anterioridad al Plan, pero aún no estuvieren ejecutadas, se regirán por las condiciones de dicha calificación o autorización hasta la caducidad de la misma, debiendo solicitar licencia de obras, en todo caso, en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan.
- d) Podrán otorgarse, a criterio municipal y, en su caso, de la Comunidad Autónoma, nuevas calificaciones sobre terrenos donde se hubieren asentado construcciones o instalaciones descritas en el apartado b), cuando lleve implícito la rehabilitación de las construcciones o instalaciones existentes y los mismos no representen un importante menoscabo o impacto sobre el suelo o entorno que se pretende proteger.
- e) Podrán otorgarse, a criterio municipal y, en su caso, de la Comunidad Autónoma, nuevas calificaciones urbanísticas para ampliar las construcciones e instalaciones con actividad descritas en el apartado b), tanto dentro de los terrenos que tuvieren calificación o autorización o mediante agregación de terrenos colindantes, siempre que quede plenamente justificada la necesidad objetiva de su calificación para el idóneo funcionamiento de la actividad implantada y no suponga un importante menoscabo o impacto sobre el suelo o entorno que se pretende proteger

### **3.2.0.0.23.-Nuevo tejido urbano**

Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
- b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
- c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
- d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

#### **3.2.0.1.- Sección particular: Fichas de suelo no urbanizable**

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-A.1

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Ambiental, subvariedad Cauces públicos, se recogen a continuación. En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa o legislación sectorial sobre los cauces públicos.

**USO PERMITIDO****02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS**

Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección.

**03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS**

Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección.

**04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS**

De temática informativa tanto de la propiedad como de respeto y descripción de los valores naturales del entorno, Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección, y siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

**05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES**

Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección.

**06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE**

Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección.

**08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.**

Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para sus zonas de protección.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-A.1

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS  
Previa la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.  
Previa autorización del Organismo de Cuenca para todo tipo de redes, excepto edificaciones o instalaciones

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.  
Previa autorización del Organismo de Cuenca

**USO PROHIBIDO**

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-A.2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Ambiental, subvariedad Montes públicos, se recogen a continuación.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

De temática informativa tanto de la propiedad como de respeto y descripción de los valores naturales del entorno, siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-A.2

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Salvo la requerida para la explotación y guarda del monte público.

**USO PROHIBIDO**

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

E en el supuesto de dotaciones privadas, previa desafectación.



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatible en el SNUP-A.3.....

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Ambiental, subvariedad vías pecuarias, se Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Ambiental, subvariedad vías pecuarias, se recogen a continuación.

**USO PERMITIDO**

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Previa autorización expresa de la administración competente y siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89,90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06.MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN INCLUIDOS RECEPCIÓN DE  
Excepto los que tengan que ver con la mejora de infraestructuras.

08.REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

Previa autorización expresa de la administración competente.

09.CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

Previa autorización expresa de la administración competente.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS

Excluyéndose instalaciones y edificios.

14.DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Previa autorización expresa de la administración competente.

**USO PROHIBIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

07.ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS



**SUELO NO URBANIZABLE**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 3**

**DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatible en el SNUP-A.3

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPÓSITO DE MATERIALES Y REIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 4****DENOMINACIÓN: Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.1**

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Natural, subvariedad Zona de Especial Conservación (ZEC) "Sierra de Bienvenida y Capitana" de la Zona de Alto Interés (ZAI1), son los que se recogen a continuación, debiendo en principio, mantenerse las actividades tradicionales en ellos implantados. Igualmente las presentes normas se supeditarán al correspondiente Plan de Gestión. Supletoriamente se tendrá en cuenta lo determinado en el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura y, en especial las Directrices de Conservación relativas a Sectores de Actividad.

**USO PERMITIDO****03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS**

Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES**

Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.**

Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA**

Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000. Excepto la ganadería intensiva

**10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS**

Con informe favorable de afección a la Red Natura 2000

**14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.**

Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.1**USO PROHIBIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVO

Uso incompatible salvo Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

Uso incompatible salvo Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

Uso incompatible salvo Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

Uso incompatible salvo Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS

Uso incompatible salvo Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Salvo que estén vinculadas al uso tradicional y, en todo caso, se respete la unidad mínima de cultivo, se edifiquen en una sola planta, y con informe favorable de Afección de la Red Natura 2000

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Natural, subvariedad Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Campiña Sur Embalse de Arroyo Conejo", son los que se recogen a continuación, debiendo en principio, mantenerse las actividades tradicionales en ellos implantados. Igualmente las presentes normas se supeditarán al correspondiente Plan de Gestión. Supletoriamente se tendrá en cuenta lo determinado en el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura y, en especial las Directrices de Conservación relativas a Sectores de Actividad.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVO  
Con informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.2

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS  
Con informe favorable de afección a la Red Natura 2000

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.  
Con Informe favorable de Afección a red Natura 2000.

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Salvo que estén vinculadas al uso tradicional y, en todo caso, se respete la unidad mínima de cultivo, y con informe favorable de Afección de la Red Natura 2000

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.3

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Natural, subvariedad (ZEC) "Sierra de Binevenida y Capitana" de la Zona de Interés (ZI) y Habitats, son los que se recogen a continuación, debiendo en principio, mantenerse las actividades tradicionales en ellos implantados. Igualmente las presentes normas se supeditarán al correspondiente Plan de Gestión de la ZEC. Supletoriamente se tendrá en cuenta lo determinado en el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura y, en especial las Directrices de Conservación relativas a Sectores de Actividad.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVO  
Con informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-N.3

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000. Excepto la ganadería intensiva.

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS  
Con informe favorable de afección a la Red Natura 2000

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS  
Con Informe favorable de Afección a Red Natura 2000

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.  
Con Informe favorable de Afección a red Natura 2000.

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Salvo que estén vinculadas al uso tradicional y, en todo caso, se respete la unidad mínima de cultivo, y con informe favorable de Afección de la Red Natura 2000



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-P.1...

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Paisajístico, subvariedad cota superior a 650 m, se Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Paisajístico, subvariedad cota superior a 650 m, se recogen a continuación.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS, VALLAS PUBLICITARIAS.

Señalización integrada en el entorno, siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

En los edificios deberá justificarse la integración en el entorno.

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

En los edificios deberá justificarse la integración en el entorno.

**USO PROHIBIDO**

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP.P.1

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Salvo que estén vinculadas al uso tradicional, se respete la unidad mínima de cultivo, y se edifiquen en una sola planta.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-P 2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, de variedad Paisajístico, subvariedad pendiente superior al 4%, se recogen a continuación.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Señalización integrada en el entorno, siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP.P.2

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**USO PROHIBIDO**

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-E.1

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Estructural, subvariedad áreas adhesionadas, se recogen a continuación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial sobre la materia.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

Sólo serán admisibles si la actividad tiene como fin potenciar el carácter estructural del terreno.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

Sólo serán admisibles si la actividad es precisa para potenciar el carácter estructural del terreno.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-E.1

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS .

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Sólo si se trata de vivienda vinculada a la vigilancia, gestión o residencia de los titulares de la explotación estructural del terreno.

**USO PROHIBIDO**

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-E 2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Estructural, subvariedad terrenos de olivares y secano de la Campiña Sur en zonas aisladas, se recogen a continuación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial sobre la materia.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

Sólo serán admisibles si la actividad tiene como fin potenciar el carácter estructural del terreno.

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

Sólo serán admisibles si la actividad tiene como fin potenciar el carácter estructural del terreno.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-E.2

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE  
Sólo serán admisibles si la actividad es precisa para potenciar el carácter estructural del terreno.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS .

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Sólo si se trata de vivienda vinculada a la vigilancia, gestión o residencia de los titulares de la explotación estructural del terreno.

**USO PROHIBIDO**

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.1

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variada Infraestructural, subvariación red viaria, se recogen a continuación.

Los usos permitidos, en todo caso, deberán ser concordantes con las diferentes zonas definidas en el artículo relativo a las Condiciones Generales de las infraestructuras o servicios públicos en cuanto a las limitaciones establecidas para las Carreteras Estatales.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial sobre la materia.

**USO PERMITIDO****02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación

**06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.1

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS .  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN  
Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.1

Salvo las autorizadas por los artículos 89 y 90, y la excepción contemplada en el artículo 97 del Reglamento de Carreteras

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variada Infraestructural, subvariada red ferroviaria, se recogen a continuación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial sobre la materia.

**USO PERMITIDO****03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS**

Siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

**05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación

**06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.**

Previa la autorización de la administración competente y según la legislación de aplicación.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.2

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS .

Excepto edificaciones e instalaciones

**USO PROHIBIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

Excepto las afines a la red ferroviaria

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.3

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Infraestructural, subvariedad cementerios, se recogen a continuación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial sobre la materia.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

Previa autorización expresa de la administración competente en policía sanitaria mortuoria

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

Previa autorización expresa de la administración competente en policía sanitaria mortuoria.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

Previa autorización expresa de la administración competente en policía sanitaria mortuoria.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I.3

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE  
Previa autorización expresa de la administración competente en policía sanitaria mortuoria.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS  
Salvo autorización expresa de la administración competente para las instalaciones y edificaciones.

**USO PROHIBIDO**

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA  
Salvo autorización expresa de la administración competente.

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.  
Salvo las relativas al propio uso de cementerio.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I4, SNUP-I5, SNUP-I.6

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido, Infraestructural, subvariaciones de infraestructuras e instalaciones de la red de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, se recogen a continuación.

En todo caso se tendrá en cuenta la legislación y normativa sectorial correspondiente, entre ellas las normas técnicas de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura.

**USO PERMITIDO****02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS**

Siempre que respeten las servidumbres y zonas de protección de la legislación o normativa sectorial de infraestructura afectada

**03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente, y se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

**05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES****06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE****07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.**



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-I4, SNUP-I5, SNUP-I.6

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**15. ESTABLECIMIENTOS TERCARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**

Siempre que cuente con autorización expresa de la administración competente

**17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN****USO PROHIBIDO****10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS**

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 15****DENOMINACIÓN: Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.1**

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Cultural, subvariedad Yacimientos arqueológicos, se recogen a continuación.

Con independencia de que sean autorizables las actividades señaladas en el cuadro siguiente, toda actividad a realizar en el entorno de un elemento arqueológico, estará sujeta a las siguientes medidas de protección:

- Existirá un entorno de protección de 200 m entorno al vestigio más saliente del bien para cualquier actuación de obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra permitida que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural.
- Será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente, Decreto 93/97, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de la misma.
- En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 2/1.999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS.

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 15****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.1

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

Serán autorizables por el Organismo competente las relativas a redes.

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Salvo señalética institucional, siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN



**SUELO NO URBANIZABLE**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 15**

**DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.1

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 16****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.2

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Cultural, subvariedad elementos BIC o inventariados por la Consejería de Cultura, se recogen a continuación.

Con independencia de que sean autorizables las actividades señaladas en el cuadro siguiente, toda actividad a realizar en el entorno de un elemento catalogado, estará sujeta al análisis del entorno a que hace referencia la legislación de patrimonio.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS.

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA  
Siempre que no afecten al bien catalogado.

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

Excepto edificaciones e instalaciones y siempre que no afecten al bien catalogado.

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

Siempre que quede integrado con el bien catalogado.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 16****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.2

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Siempre que quede integrado con el bien catalogado.

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Podrá autorizarse la señalética institucional, siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 17****DENOMINACIÓN: Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.3**

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Protegido de variedad Cultural, subvariedad área de carácter etnológico y antropológico denominada "Los Molinos", se recogen a continuación.

Con independencia de que sean autorizables las actividades señaladas en el cuadro siguiente quedarán, en todo caso, supeditadas a las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Ordenación que debe ser aprobado, y cuyas características serán las que a continuación se expresan:

**1 CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES**

- Superficie total estimada: 494.940 M2

**2 CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO**

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación
- Finalidad del Plan Especial: El Plan Especial de Ordenación tiene como finalidad la protección y regulación del enclave del suelo rústico municipal denominado "Los Molinos". Dicho plan se formulará a los efectos de establecer las determinaciones que señala el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura en sus apartados b), c) y d) debiendo incluir igual y complementariamente las determinaciones del artículo 81 del mismo.

**3 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- Condiciones de parcelación: podrán asumirse las parcelas segregadas con anterioridad al PGM cuya demostración fehaciente pueda ser establecida por prueba bastante admitida en derecho. Las nuevas parcelaciones que, en su caso, se admitan, no podrán ser inferiores a la unidad mínima de cultivo.
- La máxima edificabilidad autorizable será la derivada de la aplicación a cada uso a implantar de las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas para el Suelo no Urbanizable. Podrán ser regularizables las edificaciones erigidas con anterioridad que no hayan obtenido la preceptiva autorización. Las obras de rehabilitación admitirán una ampliación del 10% de la superficie construida.
- Serán admitidas todas aquellas otras edificaciones de carácter tradicional e inmemorial, como puedan ser los molinos existentes, y cuya preservación y puesta en valor será una de las finalidades del Plan Especial.

**4 CONDICIONES DE PROTECCION**

- El Plan Especial establecerá las medidas oportunas para preservar las características agropecuarias tradicionalmente implantadas en el área, supeditando las posibles edificaciones a implantar a la consecución de dicho fin.
- Se protegerán los cauces públicos del área y se tenderá a la recuperación del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, a fin de posibilitar su acceso y disfrute. A dichos efectos se realizará el oportuno estudio de inundabilidad del área, al ser una potencial área de riesgo, declarando en su caso, y de no ser posible o aconsejable la realización de obras de defensa a las avenidas, las edificaciones afectadas fuera de ordenación, salvaguardando los molinos existentes para su puesta en valor. En todo caso, tanto el Estudio de Inundabilidad como el Plan Especial a formular deberán contar con el informe favorable del organismo de cuenca.
- Se protegerán y recuperan todos los caminos públicos de cuya constancia se tenga, completando su trazado de tal manera que exista continuidad de los mismos y se permita el acceso a las diferentes

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 17****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.3

parcelas que existan o puedan establecerse.

- Se recuperarán y se pondrán en valor las edificaciones e instalaciones de los molinos existentes en el área, procurando su rehabilitación y reutilización.

**5 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

- Se ejecutarán las infraestructuras precisa para el adecuado funcionamiento del área y que como mínimo serán las siguientes:

- Red de comunicaciones: tratamiento superficial de todos los caminos públicos existentes y de los que se implanten para dar continuidad a los mismos y posibilitar el acceso a las parcelas.

- Red de saneamiento: se establecerá una red individual o colectiva del área que necesariamente deberá contar con el informe favorable de la correspondiente confederación hidrográfica, al objeto de garantizar el vertido no contaminante de las aguas residuales.

- Otras redes: cualquier otra red que pueda implantarse en el área deberá ejecutarse de manera que se garantice su inserción en el paisaje con un cuidado diseño de los elementos que las conformen.

- Imputación de los costos de implantación de las infraestructuras: serán por cuenta de los titulares de las fincas incluidas en el área el costo de las infraestructuras que se implanten, pudiendo ser exigidas por el ayuntamiento previamente a su ejecución.

**6 OTRAS CONDICIONES**

- Cualquier futura autorización o calificación urbanística estará supeditada a la previa formulación y aprobación del Plan Especial de Ordenación, así como a la aprobación de un Convenio entre los titulares de las fincas y el Ayuntamiento que permita garantizar la protección, puesta en valor e implantación de los servicios requeridos y su mantenimiento.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 17****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.3

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

Excepto las instalaciones y edificaciones que no se encuentren al servicio del área

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**USO PROHIBIDO**

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Podrá autorizarse la señalética siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

Excepto almacenamiento de maquinaria al aire libre



**SUELO NO URBANIZABLE**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 17**

**DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUP-C.3

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERA

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 18****DENOMINACIÓN: Usos y actividades compatibles en el SNUC**

Los usos o actividades autorizados y prohibidos, así como las condiciones particulares para su implantación del Suelo No Urbanizable Común, se recogen a continuación.

**USO PERMITIDO**

02. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE CULTIVOS

03. VALLADOS EXCLUSIVOS CON SETOS O MALLAS

04. INSTALACIÓN DE ANUNCIOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

Siempre que se de cumplimiento a los artículos 88,89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1.812/94, y 28 de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

05. REPOSICIÓN DE MUROS EXISTENTES

06. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DESMONTE Y EXPLANACIÓN, INCLUIDO RECEPCIÓN DE

07. ABANCALAMIENTO Y SORRIEGO PARA CULTIVOS.

08. REHABILITACIÓN Y/O REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

09. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA

10. EXTRACCIÓN DE RECURSOS Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN AL DESCUBIERTO DE LAS

11. DEPOSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº. 18****DENOMINACIÓN:** Usos y actividades compatibles en el SNUC

12. INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS.

13. ESTACIONES Y ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS

14. DOTACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

15. ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

16. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17. VIVIENDA FAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN



### **3.3.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias de Suelo Urbanizable(*Estructural*)

#### **3.3.0.0.1.-Usos Globales**

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en Suelo Urbanizable se distribuyen en las siguientes clases:

- a) Residencial (R),
- b) Terciario (T)
- c) Industrial (I)
- d) Dotacional (D)

#### **3.3.0.0.2.-Usos Compatibles**

Los usos globales anteriormente definidos admiten, en general, las siguientes compatibilidades:

- a) Uso global compatible con el uso global Residencial: los usos globales Terciario y Dotacional
- b) Uso global compatible con el uso global Terciario: el uso global Dotacional
- c) Uso global compatible con el uso global Industrial: los usos globales Terciario y Dotacional
- d) Uso global compatible con el uso global Dotacional: ninguno

En las condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística se definen los usos compatibles y su intensidad y localización

Con independencia de los usos genéricos inicialmente permitidos y compatibilizados, las instalaciones donde puedan desarrollarse actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de conformidad con la legislación que las regulen, la implantación de dicha actividad siempre quedará condicionada a la pertinente autorización administrativa de la referida actividad.

#### **3.3.0.0.3.-Publicidad en el Suelo Urbanizable**

La publicidad a instalar en el ámbito del suelo urbanizable, de forma tal que sea visible desde las carreteras de competencia estatal, estará prohibida (excepto la instalada en suelo urbano) y se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento de Carreteras R.D. 1812/94 de 2 de septiembre. Tampoco se instalará ninguna señalización turística en tramos no urbanos de carreteras estatales que no sea la establecida en acuerdos o convenios por el Ministerio de Fomento.

#### **3.3.0.0.4.-Estudio de niveles sonoros**



En el Proyecto de Urbanización a redactar en desarrollo del Suelo Urbanizable y, en todo caso, con carácter previo al otorgamiento de licencia de obras, las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado o autonómicas, existentes o previstas, se deberá realizar un estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables y, en caso de que las mismas superen los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 y en el R.D. 1367/2007, el promotor de la actuación urbanística deberá adoptar las medidas correctoras precisas.

#### **3.3.0.0.5.-Estudio de inundabilidad**

Previamente al desarrollo de cualquiera de los Sectores de Suelo Urbanizable que se definen en estas Normas Urbanísticas, deberá realizarse, por existir cauce público o escorrentía de cualquier orden que lo atraviese, el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

La Ordenación Detallada del sector que se proponga deberá tener en cuenta aquel estudio, adoptando las medidas de diseño y/o correctoras precisas para evitar el riesgo.

Tanto El Estudio de Inundabilidad como la Ordenación Detallada deberán contar con informe favorable del organismo de cuenca.

#### **3.3.0.0.6.-Zonas de Ordenación Urbanística**

En el Suelo Urbanizable se establecen las Zonas de Ordenación Urbanística que a continuación se relacionan, en función de su uso global:

- Zona en Suelo Urbanizable 1(Z/SUB-1) (Residencial)
- Zona Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB-2) (Industrial)

#### **3.3.0.1.- Sección particular: Fichas suelo urbanizable**

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUB-1 (Residencial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbanizable Z/SUB-1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	455.343
Superficie total de la Zona (m2s) (1).....	431.986
Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1).....	205.949
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s) (1).....	0,4767
Superficie sistema general viario (m2s) .....	67.613
Superficie sistema general dotacional público (m2s) (2).....	17.835
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s) .....	31.216
Estándar mínimo sistema general zonas verdes públicas (m2s/hab).....	5
Estándar mínimo sistema local dotacional público (m2s/100m2t).....	20
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t) .....	15
Estándar mínimo total sistema local dotacional público (m2s/100m2t) .....	35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t).....	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t).....	0,5

(1) : Superficie de la Zona excluido el Sistema Dotacional a obtener por expropiación.  
(2): Sistema General Dotacional a obtener por expropiación.

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUB-2 (Industrial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbanizable Z/SUB-2 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	34.147
Superficie sistema general viario (m2s) .....	2.369
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (% sobre superficie zona).....	10
Estándar mínimo total sistema local dotacional público (% sobre superficie zona).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t).....	0,5





### **3.4.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias del suelo Urbano(*Estructural*)

#### **3.4.0.0.1.-Usos globales**

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en Suelo Urbano se distribuyen en las siguientes clases:

- a) Residencial (R)
- b) Terciario (T)
- c) Industrial (I)
- d) Dotacional (D)

#### **3.4.0.0.2.-Usos compatibles**

Los usos globales anteriormente definidos admiten, en general, las siguientes compatibilidades:

- a) Uso global compatible con el uso global Residencial: los usos globales Terciario y Dotacional
- b) Uso global compatible con el uso global Terciario: el uso global Dotacional
- c) Uso global compatible con el uso global Industrial: los usos globales Terciario y Dotacional
- d) Uso global compatible con el uso global Dotacional: ninguno

En las condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística se definen los usos compatibles, su intensidad y localización

Con independencia de los usos genéricos inicialmente permitidos y compatibilizados, las instalaciones donde puedan desarrollarse actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de conformidad con la legislación que las regulen, la implantación de dicha actividad siempre quedará condicionada a la pertinente autorización administrativa de la referida actividad.

#### **3.4.0.0.3.-Estudio de inundabilidad**

Previamente al desarrollo de cualquiera de las unidades de Suelo Urbano que se definen en estas Normas Urbanísticas, deberá realizarse, por existir cauce público o escorrentía de cualquier orden que lo atraviese, el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

La Ordenación Detallada la unidad a desarrollar deberá tener en cuenta aquel estudio, adoptando las medidas de diseño y/o correctoras precisas para evitar el riesgo.

Tanto El Estudio de Inundabilidad como la Ordenación Detallada deberán contar con informe favorable del organismo de cuenca.



#### 3.4.0.0.4.-Zonas de Ordenación Urbanística

En el Suelo Urbano se establecen las Zonas de Ordenación Urbanística que a continuación se relacionan, en función de su categoría, uso global y características de la edificación.

- Zona en Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC-1) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 2 (Z/SUC-2) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 3 (Z/SUC-3) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 4 (Z/SUC-4) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 5 (Z/SUC-5) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 6 (Z/SUC-6) (Dotacional)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 7 (Z/SUC-7) (Dotacional Ferroviario)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.1 (Z/SUNC-A.1) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.2 (Z/SUNC-A.2) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.3 (Z/SUNC-A.3) (Dotacional)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.1 (Z/SUNC-B.1) (Industrial )
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.2 (Z/SUNC-B.2) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.3 (Z/SUNC-B.3) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.4 (Z/SUNC-B.4) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.5 (Z/SUNC-B.5) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.6 (Z/SUNC-B.6) (Terciario-Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.7 (Z/SUNC-B.7) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.7 (Z/SUNC-B.8) (Terciario)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.2 (Z/SUNC-C.2) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.3 (Z/SUNC-C.3) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.4 (Z/SUNC-C.4) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.5 (Z/SUNC-C.5) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.6 (Z/SUNC-C.6) (Residencial)

□

#### 3.4.0.1.- Sección particular: Fichas Condiciones Edificatorias

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-1 (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	420.672
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	484.211
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	1,1510
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	8.896
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	8.031
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	16.927
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	4.546
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	3.091

**OTRAS CONDICIONES**

1.-La delimitación de la presente zona Z/SUC-1 se identifica con el Conjunto Histórico declarado de Llerena. A dichos efectos son de aplicación las determinaciones que al respecto se establecen en la Normativa del Catálogo y, en especial, lo referente a su artículo 1.1.1

2.-En la zona Z/SUC-1 se encuentra delimitada la ZEPA urbana "Colonia de Cernícalo Primilla de Llerena", donde deberán observarse las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental y que, en general, son:

- . En las obras de restauración se evitará tapar los huecos que usa el Cernícalo Primilla.
- . En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitada en el Plan de Gestión de la ZEPA, se someterán a Informe de Afección aquellas intervenciones que puedan afectar a la especie, teniéndose en cuenta las siguientes consideraciones:
  - Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor.
  - Se panificarán las fases de obras a efectos de la no afección.
  - Se adoptarán medidas alternativas si no es posible mantener los huecos de nidificación.
  - El Inventario de Edificios para la Conservación del Cernícalo Primilla lo facilitará periódicamente la Dirección General de Medio Ambiente y que, al menos, son:  
Conveto de la Merced, Iglesia de Nuestra Señora de la Granada, Calle Santiago nº 21, Convento de Santa Clara, Silo INEXSA, Silo y Biblioteca Municipal.

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-2 (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-2 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	520.331
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	431.940
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,8301
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	6.384
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	13.220
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	19.604
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	12.011
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	7.763

**OTRAS CONDICIONES**

1.-En la zona Z/SUC-2 se encuentra delimitada la ZEPA urbana "Colonia de Cernícalo Primilla de Llerena", donde deberán observarse las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental y que, en general, son:

. En las obras de restauración se evitará tapar los huecos que usa el Cernícalo Primilla.  
. En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitada en el Plan de Gestión de la ZEPA, se someterán a Informe de Afección aquellas intervenciones que puedan afectar a la especie, teniéndose en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor.
- Se panificarán las fases de obras a efectos de la no afección.
- Se adoptarán medidas alternativas si no es posible mantener los huecos de nidificación.
- El Inventario de Edificios para la Conservación del Cernícalo Primilla lo facilitará periódicamente la Dirección General de Medio Ambiente y que, al menos, son:

Convento de la Merced, Iglesia de Nuestra Señora de la Granada, Calle Santiago nº 21, Convento de Santa Clara, Silo INEXSA, Silo y Biblioteca Municipal.

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-3 (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-3 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	218.624
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	288.174
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	1,3181
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	18.005
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	18.005
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	0

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-4 (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-3 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	78.491
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	111.783
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	1,4242
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	285
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	285
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s) .....	0

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-5 (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-5 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	56.904
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	104.918
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	1,8438
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	4.170
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	4.170
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	0

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-6 (Dotacional).

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-6 de Uso Global Dotacional, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	201.163
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	0
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	804
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	13.772
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	14.576
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	141.429
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	25.525



**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUC-7 (Ferroviario)

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-7 de Uso Global Ferroviario, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	55.285
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	0
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0
Superficie sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema local zonas verdes públicas (m2s).....	0
Superficie total sistema local dotacional público (m2s).....	0
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	17.849
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	0

**OTRAS CONDICIONES**

1.-En la zona Z/SUC-7 se encuentra delimitada la ZEPA urbana "Colonia de Cernícalo Primilla de Llerena", donde deberán observarse las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental y que , en general, son:

. En las obras de restauración se evitará tapar los huecos que usa el Cernícalo Primilla.  
. En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitada en el Plan de Gestión de la ZEPA, se someterán a Informe de Afección aquellas intervenciones que puedan afectar a la especie, teniéndose en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor.
- Se panificarán las fases de obras a efectos de la no afección.
- Se adoptarán medidas alternativas si no es posible mantener los huecos de nidificación.
- El Inventario de Edificios para la Conservación del Cernícalo Primilla lo facilitará periódicamente la Dirección General de Medio Ambiente y que, al menos, son:

Convento de la Merced, Iglesia de Nuestra Señora de la Granada, Calle Santiago nº 21, Convento de Santa Clara, Silo INEXSA, Silo y Biblioteca Municipal.

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-A.1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-A.1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	230.173
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	159.164
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,6915
Superficie sistema general viario (m2s).....	2.919
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t) .....	15
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t) .....	35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t).....	0,5

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-A.2 (Industrial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-A.2 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	13.179
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	12.838
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,9742
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (% sobre superficie zona).....	10
Estándar mínimo total sistema local dotacional público (% sobre superficie zona).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t).....	0,5

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-A.3 (Dotacional)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-A.3 de Uso Global Dotacional, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	147.284
Superficie sistema general dotacional público (m2s).....	55.451
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s).....	75.575
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t).....	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t).....	0,5

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	20.954
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	11.116
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,5305
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	10
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.2 (Residencial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.2 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m <sup>2</sup> s) .....	6.729
Superficie edificable lucrativa total (m <sup>2</sup> t).....	4.780
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s).....	0,7103
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t de incremento de edificabilidad).....	35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m <sup>2</sup> t) .....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 15****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.3 (Residencial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.3 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	8.427
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	5.444
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,6460
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 16****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.4 (Industrial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B4 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	32.198
Superficie total patrimonializada .....	15.385
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	0,4778
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	10
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1



**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 17****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.5 (Industrial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.5 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	11.593
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	6.742
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,5816
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	10
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 18****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.6 (Terciario-Residencial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.6 de Uso Global Terciario-Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s).....	17.810
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	11.813
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,6633
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	10-15
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15-35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t).....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 19****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.7 (Residencial).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.7 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	5.192
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	2.894
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,5575
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	35
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1
Superficie mínima a compensar por supresión de uso dotacional público con independencia de las anteriores reservas: 1.809 m2	

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 20****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-B.8 (Terciario).

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-B.8 de Uso Global Terciario, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>CONTENIDO:</b> Superficie total de la Zona (m2s) .....	4.032
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	2.229
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,5529
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	10
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad).....	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº.21****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.1 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles del Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento con anterioridad al presente Plan General Municipal.

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 22****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.2 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.2 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles de los planos de Ordenación Detallada y del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 23****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.3 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.3 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles de los planos de Ordenación Detallada y del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 24****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.4 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.4 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles de los planos de Ordenación Detallada y del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General



**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 25****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.5 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.5 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles de los planos de Ordenación Detallada y del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 26****DENOMINACIÓN:** Zona Z/SUNC-C.6 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Z/SUNC-C.6 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural

**CONTENIDO:** En cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos serán los deducibles de los planos de Ordenación Detallada y del Proyecto de Reparcación aprobado con anterioridad al Plan General



### **3.5.- Capítulo: Gestión (Estructural)**

#### **3.5.0.0.1.-Definiciones y terminología**

A los efectos de la definición de conceptos empleados en la gestión del suelo, a continuación se expresan los que se han empleado explícita o implícitamente en el presente Plan General Municipal.

- Superficie Neta con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico: Superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico, expresada en metros cuadrados.
- Superficie de Sistemas Locales Públicos Obtenidos: Superficie de terrenos de dotaciones públicas locales existentes ya afectas a su destino, expresada en metros cuadrados.
- Superficie Neta Total: Superficie total del área excluida la superficie de Sistemas Generales, expresada en metros cuadrados.
- Superficie de Sistemas Generales con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico: Es la superficie de terrenos de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del Sistema General y que tiene derecho a aprovechamiento urbanístico, expresada en metros cuadrados.
- Superficie de Sistemas Generales Públicos Obtenidos: Es la superficie de terrenos de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al Sistema General de Dotaciones, expresada en metros cuadrados.
- Superficie de Sistemas Generales Públicos Incluidos: Es la superficie de terrenos destinadas por el Plan a Sistemas Generales con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico delimitados dentro de cada área, expresada en metros cuadrados (m2).
- Superficie de Sistemas Generales Públicos Adscritos: Es la superficie de terrenos destinadas por el Plan a Sistemas Generales con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico delimitados externamente a cada área, pero que se adscriben a la misma a los efectos de su obtención, expresada en metros cuadrados (m2).
- Superficie Bruta con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico: Es la superficie de terrenos resultante de sumar la Superficie Neta con Derecho a Aprovechamiento y la Superficie de Sistemas Generales con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico, expresada en metros cuadrados (m2).
- Superficie Bruta Total: Superficie total del área delimitada, expresada en metros cuadrados (m2).
- Superficie edificable: Es la superficie edificable o construible permitida por el Plan en cada área, expresada en metros cuadrados de techo edificables (m2t).
- Aprovechamiento Objetivo: Corresponde a la superficie edificable o construible no destinada a dotaciones públicas, ponderado en función de los diferentes valores de repercusión del suelo de los usos y tipologías comprendidos en una misma área de reparto (Coeficientes de homogeneización) establecidos, en su caso, expresado en unidades de aprovechamiento (ua).
- Aprovechamiento Subjetivo: Corresponde al porcentaje del Aprovechamiento Objetivo de cada ámbito territorial a que tiene derecho el propietario, cumpliendo los deberes y levantando las cargas legales, así como sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan, expresada en unidades de aprovechamiento (ua)



- Aprovechamiento Medio de Área de Reparto: Corresponde al Aprovechamiento Objetivo de cada Área de Reparto dividido entre la Superficie Bruta con Derecho a Aprovechamiento Urbanístico de la misma y la de los Sistemas Generales Adscritos, expresada unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (ua/m<sup>2</sup>s).
- Aprovechamiento Medio del Sector o Unidad de Actuación: Corresponde al Aprovechamiento Objetivo de cada Sector o Unidad de Actuación dividido entre la Superficie Bruta con Derecho a Aprovechamiento del mismo y, en su caso, la de los Sistemas Generales Adscritos y/o Sistemas Locales Externos, expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (ua/m<sup>2</sup>s)
- Aprovechamiento Subjetivo del Área de Reparto: Corresponde al porcentaje del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto a que tiene derecho el propietario, expresado en unidades de aprovechamiento por en metros cuadrados de suelo (ua/m<sup>2</sup>s).
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto: Corresponde al coeficiente de edificabilidad de cada área inicialmente establecidos por el Plan, expresado en metros cuadrados de techo edificables por metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- Coeficiente de edificabilidad bruto mínimo y máximo: Es el margen del Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto que se otorga a cada área sin que, en ningún caso, se pueda alterar el Aprovechamiento Medio de las mismas, expresada en metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada área, obteniendo el número de ellas dividiendo el Aprovechamiento Objetivo propuesto en Residencial entre la superficie media atribuida a la vivienda, expresado en viviendas por hectárea (viv/ha)

### **3.5.0.0.2.-Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano**

A los efectos de la gestión del suelo se distinguen los siguientes ámbitos y atribuciones de aprovechamiento:

a) Suelo Urbano Consolidado

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo de los titulares de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresadas en la ordenación detallada.

b) Suelo Urbano no Consolidado Tipo A

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo A será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada, corregidas, en su caso, con el correspondiente coeficiente de ponderación.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan.



c) Suelo Urbano no Consolidado Tipo B

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo B será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresadas en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el 100% del Aprovechamiento Objetivo señalado, salvo que el mismo sea superior al de la edificación existente, en cuyo caso deberán ceder a la administración el 10% del exceso.

d) Suelo Urbano no Consolidado Tipo C

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo C será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo de los titulares de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresadas en la ordenación detallada, en el supuesto de que la reparcelación se hubiera efectuado de conformidad con la misma y, en otro caso, serán las definidas para el tipo A.

e) Actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano

- Actuación asistemática expropiatoria: el aprovechamiento objetivo a los efectos de su obtención será el que se derive de aplicar sobre el terreno el uso global y el coeficiente de edificabilidad del área urbana en el que se encuentre incluido.
- Actuación asistemática directa: el aprovechamiento objetivo de terreno a los efectos de su obtención, será el que se derive de la manzana a la que pertenezca, ejerciendo dicho aprovechamiento dentro del solar que resulte tras la cesión de terrenos.
- Actuación asistemática por cesión gratuita: el aprovechamiento objetivo de terreno a los efectos de su obtención, será nulo, produciéndose la cesión en el otorgamiento de la licencia de obras de la parcela catastral a la que pertenezca.

### **3.5.0.0.3.-Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado**

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano no Consolidado Tipos A, B, y C vienen constituidas por todos los terrenos incluidos en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A:

Z/SUNC-A.1: AR/SUNC-A.1.

Z/SUNC-A.2: AR/SUNC-A.2.

Z/SUNC-A.3: AR/SUNC-A.3. (Su delimitación es simbólica, al no proceder por ser suelo de titularidad municipal dotacional y no incluirse en unidad de actuación alguna para su obtención gratuita)

- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo B:

Z/SUNC-B.1: AR/SUNC-B.1.



Z/SUNC-B.2: AR/SUNC-B.2.

Z/SUNC-B.3: AR/SUNC-B.3.

Z/SUNC-B.4: AR/SUNC-B.4.

Z/SUNC-B.5: AR/SUNC-B.5.

Z/SUNC-B.6: AR/SUNC-B.6.

Z/SUNC-B.7: AR/SUNC-B.7.

Z/SUNC-B.8: AR/SUNC-B.8.

- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo C:

Z/SUNC-C.1: AR/SUNC-C.1.

Z/SUNC-C.2: AR/SUNC-C.2.

Z/SUNC-C.3: AR/SUNC-C.3.

Z/SUNC-C.4: AR/SUNC-C.4.

Z/SUNC-C.5: AR/SUNC-C.5.

Z/SUNC-C.6: AR/SUNC-C.6.

#### **3.5.0.0.4.-Unidades de Actuación, Actuaciones Asistemáticas y Sistemas de Actuación en Suelo Urbano**

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución material del planeamiento, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

- Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE/SU), relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos, cuya obtención deba de realizarse mediante expropiación al no encontrarse el suelo soporte de la actuación incluido en unidad de actuación ni atribuido aprovechamiento lucrativo alguno.

- Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas Directas (AAD/SU), relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos, cuya obtención, debido al escaso alcance de su superficie al provenir de pequeñas rectificaciones de alineaciones, se encuentra vinculada a la licencia municipal de obras.

- Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas por Cesión Gratuita (AAC/SU), relativas a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos, cuya obtención gratuita deriva de deberes urbanísticos anteriores por la no ejecución del planeamiento anterior (Proyecto de Delimitación de Perímetro Urbano o Normas Subsidiarias)



· Ámbitos de Unidades de Actuación Continua o Discontinua (UA), que corresponden a las áreas delimitadas en el Plan, para su gestión y ejecución unitaria o integrada, si bien podrá admitirse la subdivisión de los ámbitos inicialmente propuestos, al objeto de facilitar su ejecución, siempre que quede justificado el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

a) Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE)

Las Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias definidas son las siguientes: AAE/SU/1 y AAE/SU/2

b) Actuaciones Asistemáticas Directas (AAD)

Las Actuaciones Asistemáticas Directas definidas son las siguientes: AAD/SU/1, AAD/SU/2, AAD/SU/3, AAD/SU/4, y AAD/SU/5

· Así mismo, se podrán definir Actuaciones Asistemáticas Directas cuando la regularización de alineaciones no prevista inicialmente por el planeamiento así se requiera en las actas concretas de alienaciones que otorgue el Ayuntamiento, previamente a la ejecución de la edificación.

c) Actuaciones Asistemáticas por Cesión Gratuita (AAC).

Las actuaciones asistemáticas por cesión gratuita definidas son las siguientes: AAC/SU/1 y AAC/SU/2

d) Unidades de Actuación

La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística, en concreto en el artículo 134 de la LSOTEX.

No obstante, cuando las Unidades de Actuación cuenten con la Ordenación Detallada, se encuentre definida por el Plan las calidades y esquemas de las redes y servicios infraestructurales básicos y se cumplan los requisitos de prioridad definidos, se podrá formular el Programa de Ejecución por el procedimiento simplificado establecido en la letra B) del artículo 134 de la LSOTEX

Las Unidades de Actuación definidas, que podrán ser subdivididas cuando éstas Normas así lo prevean, son las siguientes:

· Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A:

· En el AR/SUNC-A.1: UA/SUNC-A.1/1, UA/SUNC-A.1/2, UA/SUNC-A.1/3, UA/SUNC-A.1/4a, UA/SUNC-A.1/4b, UA/SUNC-A.1/5, UA/SUNC-A.1/6, UA/SUNC-A.1/7, UA/SUNC-A.1/8, UA/SUNC-A.1/9, UA/SUNC-A.1/10, UA/SUNC-A.1/11, UA/SUNC-A.1/12, y UA/SUNC-A.1/13

· En el AR/SUNC-A.2: UA/SUNC-A.2/1

· Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B:

· En el AR/SUNC-B.1: UA/SUNC-B.1/1

· En el AR/SUNC-B.2: UA/SUNC-B.2/1

· En el AR/SUNC-B.3: UA/SUNC-B.3/1

· En el AR/SUNC-B.4: UA/SUNC-B.4/1

· En el AR/SUNC-B.5: UA/SUNC-B.5/1



- En el AR/SUNC-B.6: UA/SUNC-B.6/1
- En el AR/SUNC-B.7: UA/SUNC-B.7/1, a, b, y c (discontinua)
- En el AR/SUNC-B.8: UA/SUNC-B.8/1
- Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C:
  - En el AR/SUNC-C.1: UA/SUNC-C.1/1
    - En el AR/SUNC-C.2: UA/SUNC-C.2/1
    - En el AR/SUNC-C.3: UA/SUNC-C.3/1
    - En el AR/SUNC-C.4: UA/SUNC-C.4/1
    - En el AR/SUNC-C.5: UA/SUNC-C.5/1
    - En el AR/SUNC-C.6: UA/SUNC-C.6/1

#### **3.5.0.0.5.-Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbanizable**

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad atribuida a los terrenos, corregidas, en su caso, con el correspondiente coeficiente de ponderación en función del uso y tipología asignados.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan. No obstante, en el supuesto de suelos dotacionales a obtener por expropiación, el aprovechamiento a los efectos de su obtención, será el que se derive de aplicar sobre el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del uso global del área urbana en el que se encuentren incluidos.

#### **3.5.0.0.6.-Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable**

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable son las siguientes:

- En la Zona del Suelo Urbanizable Z/(SUB-1): AR/SUB-1.
- En la Zona del Suelo Urbanizable Z/(SUB-2): AR/SUB-2.

#### **3.5.0.0.7.-Unidades, Actuaciones Asistemáticas y Sistemas de Actuación en Suelo Urbanizable**

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución material del planeamiento, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:





- Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE), relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos, cuya obtención deba de realizarse mediante expropiación al no encontrarse el suelo soporte de la actuación incluido en unidad de actuación ni atribuido aprovechamiento lucrativo alguno.
- Ámbitos de Unidades de Actuación o Sectores (SUB), que corresponden a las áreas delimitadas en el Plan, para su gestión y ejecución unitaria o integrada, si bien podrá admitirse la subdivisión de los ámbitos inicialmente propuestos, al objeto de facilitar su ejecución, siempre que quede justificado el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

En la Zona SUB-1 se define la Actuación Asistemática Expropiatoria AAE/SUB/1

Los Sectores del Suelo Urbanizable definidos son los siguientes:

- En el AR/SUB-1: S/SUB-1/1, S/SUB-1/2, S/SUB-1/3, S/SUB-1/4, S/SUB-1/4, S/SUB-1/5 S/SUB-1/6 S/SUB-1/7, S/SUB-1/8, S/SUB-1/9, S/SUB-1/10 y S/SUB-1/11.
- En el AR/SUB-2: S/SUB-2

La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

#### **3.5.0.0.8.-Programación de las Viviendas de Protección Pública**

a) Programación de viviendas en nuevos desarrollos de uso residencial: Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado tipo A

Aprovechamiento Objetivo mínimo en residencial protección pública será como mínimo del 30% en aquellos ámbitos que son exigibles, a cuyos efectos estas Normas Urbanísticas realizan las pertinentes determinaciones en las correspondientes fichas. El desglose de dicho porcentaje será el siguiente:

- Vivienda de VPO-Régimen General: Será como mínimo del 50% del 25% de la edificabilidad residencial de cada Unidad de Actuación o Sector de nuevo desarrollo
- Vivienda de VPO-Régimen Especial: Será como mínimo del 50% del 25% de la edificabilidad residencial de cada Unidad de Actuación o Sector de nuevo desarrollo
- Vivienda de otro régimen de protección pública: Resto de la edificabilidad residencial de cada Unidad de Actuación o Sector de nuevo desarrollo hasta alcanzar el 30% mínimo exigible.

b) Programación de viviendas en el resto del Suelo Urbano no Consolidado: Suelo Urbano no Consolidado tipo B.

Aprovechamiento objetivo mínimo en residencial de protección pública será como mínimo del 10% del incremento de edificabilidad residencial que le otorgue la unidad, fijándose la concreta adscripción a alguno de los regímenes concretos de protección pública a elegir entre los regulados en los planes sectoriales de vivienda vigentes. El Ayuntamiento podrá transferir dicha reserva a otras unidades previo convenio urbanístico y compensaciones monetarias pertinentes entre los afectados.

#### **3.5.0.0.9.-Definición del Orden básico de prioridades para la ejecución del Plan.**



El Plan General, para el desarrollo de la ejecución temporal de las Unidades de Actuación Urbanizadoras en Suelo Urbano no Consolidado y de los Sectores del Suelo Urbanizable definidas, establece el siguiente orden de prioridades y secuencia de su desarrollo:

- a) 1ª Prioridad: Las Unidades de Actuación del Suelo Urbano no Consolidado Tipo B y C, así como las actuaciones asistemáticas no expropiatorias, al contar con su diseño urbano y características de la urbanización.
- b) 2ª Prioridad: Las Unidades de Actuación del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A, al contar con su diseño urbano y características de la urbanización. Actuaciones asistemáticas expropiatorias en Suelo Urbano
- c) 3ª Prioridad: Los sectores del Suelo Urbanizable. En cualquier caso deberán quedar garantizadas las conexiones de la unidad a la red de comunicaciones y servicios infraestructurales y con adecuada capacidad de servicio, debiendo asumir los costos precisos para ello de no estar ejecutados y, en su caso, convenir con la administración la forma de resarcimiento de la posible financiación adelantada.
- d) 4ª Prioridad: Las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbanizable

#### **3.5.0.0.10.-Procedimientos para la ejecución de las unidades de actuación urbanizadoras.**

El procedimiento para la tramitación del Programa de Ejecución será de conformidad con lo que a continuación se determina.

- a) Ejecución por el Procedimiento Simplificado de tramitación del Programa de Ejecución:

Se entenderá que se cumplen los requisitos expresados en el Artículo 10.4 de la LSOTEX, y salvo que se requiera la participación de la administración u otros agentes externos, en los siguientes supuestos:

- Cuando se tratan de Unidades de Actuación Urbanizadora incluidas en el grupo de 1ª Prioridad.
- Cuando se traten de Unidades de Actuación Urbanizadora que cuenten con Ordenación Detallada en el Plan General y proceda su ejecución en cumplimiento del orden básico establecido por estar ya ejecutadas las unidades incluidas en las prioridades precedentes.
- Cuando se traten de Unidades de Actuación Urbanizadora que cuenten con Plan Parcial en desarrollo del Plan General y se encuentren en el periodo de inicio que se haya podido establecer en el mismo y proceda su ejecución en cumplimiento del orden básico que haya establecido.

La alternativa técnica contendrá en todo caso, el análisis pormenorizado de conexión de la Unidad con los sistemas dotacionales e infraestructurales, así como informes de viabilidad de las compañías suministradoras de servicios.

- b) Ejecución mediante formulación de Consulta sobre viabilidad.

La incorporación al proceso urbanizador de terrenos no incluidos en el apartado precedente requerirá la presentación en el Ayuntamiento para su tramitación y aprobación de una Consulta previa sobre la viabilidad de transformación de la unidad de actuación urbanizadora de que se trate y, en todo caso, cuando se requiera la participación en la financiación de la administración u otros agentes externos.

La consulta acerca de la viabilidad deberá contener la siguiente documentación:



- Justificación de la oportunidad de programar la ejecución del ámbito territorial propuesto, basándose en la necesidad de contar con nuevo suelo urbanizado, atendiendo a la demanda potencial de suelo a corto-medio plazo y/o a las características de uso o localización estratégica del sector.
- Justificación de cumplir con el orden básico y requisitos establecidos por el Plan General para la incorporación del ámbito territorial que se propone urbanizar y, en caso de proponer alteración de dicho orden, las justificaciones que a criterio del peticionario pudieran acreditar la alteración solicitada.
- Ámbito inicial de la operación de transformación proyectada, con los requisitos del Artículo 10.a) de la LSOTEX y que abarcará, al menos, una unidad de actuación urbanizadora de las definidas por el Plan, pudiéndose incorporar unidades colindantes.
- Propuesta de plazos máximos de urbanización y edificación.
- Propuesta de programación, en su caso, de viviendas sujetas a régimen de protección pública.
- Forma de Gestión de la actividad de ejecución.
- Propuesta de financiación global de la actuación urbanizadora y, en su caso, de la aportación que deba realizar la administración u otros agentes.
- Cualificación técnica de las personas físicas o jurídicas consultantes, con la aportación de los títulos académicos y medios de todo tipo para la ejecución de la obra urbanizadora y edificatoria que se pretende.
- Capacidad económica y financiera de las personas físicas o jurídicas mediante la aportación de informe de instituciones financieras y declaración relativa a la cifra de negocios global de las personas físicas o jurídicas consultantes.
- Análisis pormenorizado de la posibilidad de conexión de la actuación con el sistema general viario y de infraestructuras, aportando informes de las Compañías Suministradoras en base a los consumos previstos.

c) Declaración de viabilidad o inviabilidad.

El Ayuntamiento Pleno, a la vista de la documentación presentada en el apartado b) anterior y previo los informes y dictámenes que procedan, emitirá la correspondiente declaración de viabilidad o inviabilidad.

Establecido en su caso, por el Ayuntamiento Pleno la viabilidad de la transformación urbanizadora y establecida la forma de gestión, sistema de ejecución y criterios orientativos para el desarrollo de la actuación, se iniciará el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la tramitación, aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución por el Procedimiento Ordinario.

### **3.5.1.- Subcapítulo:** Suelo Urbanizable

#### **3.5.1.1.- Sección particular:** Fichas áreas de reparto

**ÁREA DE REPARTO****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbanizable (AR/SUB-1) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUB-1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> Superficie total de la Área de Reparto (m2s).....	
431.986	
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s).....	14.934
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s).....	
417.052	
Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1).....	205.949
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s) (1).....	0,4767
Aprovechamiento Objetivo Total (ua).....	180.433
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (ua/m2s).....	0,4326
(1) : La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el aprovechamiento medio objetivo del Área de Reparto.	
Superficie sistema general dotacional y local viario públicos a obtener por expropiación excluido del Área de Reparto (m2s).....	23.279
Aprovechamiento de referencia (Medio del Área de Reparto) (ua/m2s).....	0,4326

**ÁREA DE REPARTO****ALCANCE: Estructural****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbanizable (AR/SUB-2) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUB-2 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> Superficie total de la Área de Reparto (m2s).....	
34.147	
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s).....	1.880
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s).....	
32.267	
Superficie edificable lucrativa total (m2t).....	16.500
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s).....	0,5114
Aprovechamiento Objetivo Total (ua).....	16.500
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (ua/m2s).....	0,5114

(1) : La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el aprovechamiento medio objetivo del Área de Reparto.

**3.5.2.- Subcapítulo: Suelo Urbano****3.5.2.1.- Sección particular:** Fichas sectores/ unidades de actuación

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-A.1) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-A.1 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 230.173 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6915 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....12.184Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
218.168Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 159.164

Aprovechamiento Objetivo Total (ua). .... 159.164

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7301 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-A.2) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-A.2 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 13179 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,9742 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....0Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
13.179Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 12.838

Aprovechamiento Objetivo Total (ua). .... 12.838

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,9742 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.1) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.1 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 20954 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s)..... 135Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
20.819Superficie total preexistente (m<sup>2</sup>t).....3.326Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 11.116

Aprovechamiento Objetivo Total (ua) ..... 20.819

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5339 Ua/m<sup>2</sup>s



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.2) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.2 de Uso Global Residencial se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 6729 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7103 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....708Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
6.021Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t).....919Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t).....4.780

Aprovechamiento Objetivo Total (ua).....4.780

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7939 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.3) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.3 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 8427 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.646 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....1.139Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....7.288Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t).....2.176Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 5.444

Aprovechamiento Objetivo Total (ua) ..... 5.444

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.747 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.4) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.4 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 32198 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4778 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....4.118Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
28.080Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t)..... 1.585Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 15.385

Aprovechamiento Objetivo Total (ua)..... 15.385

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5479 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.5) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.5 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 11593 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5816 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....1.518Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
10.075Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t)..... 1.720Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 6.742

Aprovechamiento Objetivo Total (ua) ..... 6.742

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6692 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.6) (Terciario -

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.6 de Uso Global Terciario-Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 17810 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6633 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....1.173Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
16.637Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t).....5.727Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 11.813

Aprovechamiento Objetivo Total (ua) ..... 11.813

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7101 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.7) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.7 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 5192 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5575 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s).....0Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s).....  
5.192Superficie total preexistente (m<sup>2</sup>t)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 2.894

Aprovechamiento Objetivo Total (ua) ..... 2.894

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5575 Ua/m<sup>2</sup>s

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-B.8) (Terciario)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-B.8 de Uso Global Terciario, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

**SUPERFICIE BRUTA:** 4032 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5529 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie dotacional pública ya obtenida (m<sup>2</sup>s)..... 0Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>s)..... 4.032Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>t)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 2.229

Aprovechamiento Objetivo Total (ua)..... 2.229

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5529 Ua/m<sup>2</sup>s



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 13**

**DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.1) (Industrial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.1 de Uso Global Industrial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad al Plan:

**SUPERFICIE BRUTA:** 129833 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.4495 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) ..... 188.191





**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 14**

**DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.2) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.2 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan de los planos de ordenación, y en todo caso, serán los derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General.

**SUPERFICIE BRUTA:** 3.084 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.2224 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>).....3.770



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 15**

**DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.3) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.3 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan de los planos de ordenación, y en todo caso, serán los derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General.

**SUPERFICIE BRUTA:** 4853 m2

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.5855 m2/m2

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t) ..... 7.694



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 16**

**DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.4) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.4 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan de los planos de ordenación, y en todo caso, serán los derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General.

**SUPERFICIE BRUTA:** 10700 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.5804 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>)..... 16.910



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 17**

**DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.5) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.5 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan de los planos de ordenación, y en todo caso, serán los derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General.

**SUPERFICIE BRUTA:** 8.762 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.6635 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t). ..... 14.575

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 18****DENOMINACIÓN:** Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado (AR/SUNC-C.6) (Residencial)

Las condiciones particulares de carácter estructural del Área de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado AR/SUNC-C.6 de Uso Global Residencial, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes, los cuales se derivan de los planos de ordenación, y en todo caso, serán los derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General.

**SUPERFICIE BRUTA:** 19484 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.4293 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 27.849



### **3.6.- Capítulo:** Sistemas generales (*Estructural*)

#### **3.6.0.0.1.-Clasificación**

Los Sistemas Generales se clasifican en:

- Sistema General de Zonas Verdes Públicas (SG-DV)
- Sistema General de Equipamientos Públicos (SG-DE)
- Sistema General de Equipamientos Privados (SG-DE) (v)
- Sistema General de Comunicaciones Públicas (SG-DC)
- Sistema General de Infraestructuras Públicas. (SG-DE-IS)

Su definición y delimitación son los que se expresan en la documentación gráfica de referentes a la Ordenación Estructural del núcleo de población y en el plano de ordenación del Suelo no Urbanizable

#### **3.6.0.0.2.-Obtención del Suelo para Sistemas Generales Públicos**

El suelo destinado a los Sistemas Generales Públicos que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, se realizará mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) En Suelo Urbano:

- Los terrenos se obtendrán por cesión mediante el procedimiento general establecido para la obtención de dotaciones en Suelo Urbano, bien por estar incluidos o adscritos a Unidades de Actuación.
- Por expropiación, con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos urbanísticos que, en su caso, pudieran corresponder a los terrenos.

b) En Suelo Urbanizable

- Por cesión vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.
- Por expropiación, con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
- Por cesión adelantada, mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrarse en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas.
- Por ocupación directa mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos.



- Por expropiación: sin reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, sin reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.

#### **3.6.0.0.3.-Definición y delimitación**

La definición y delimitación son los que se expresan en la documentación gráfica del Plan referente a la Ordenación Estructural del Núcleo de Población proyectado y en el plano de ordenación del Suelo no Urbanizable



### **3.7.- Capítulo:** Infraestructuras (*Estructural*)

#### **3.7.0.0.1.-Definición y clasificación. Predimensionamiento**

Las infraestructuras que pertenecen a la Ordenación Estructural son las que sustentan el modelo territorial de desarrollo elegido, por lo que se incluyen en el Sistema General Dotacional, que se clasifica en:

- Sistema General de Comunicaciones de la Red Viaria pública (SG-DC-CV), referente a la Red Viaria Pública
- Sistema General de Comunicaciones de la Red de Ferrocarril (SG-DC-FC), referente a la Red de Ferrocarril Pública
- Sistema General de Infraestructuras Públicas (SG-DE-IS), referente a las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Energía Eléctrica, y Telecomunicaciones.

Las secciones de los conductos de las diferentes infraestructuras que se contemplan en los planos de ordenación, se entenderán como elementos predimensionados por el Plan, pero cuyas secciones, trazados y soluciones definitivas serán las que se contemplen en los correspondientes Anteproyectos o Proyectos de urbanización. Igualmente, los diseños de detalle de la Red Viaria se establecerán en los referidos documentos.

#### **3.7.1.- Subcapítulo:** Abastecimiento.

##### **3.7.1.0.1.-Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema General**

En el dimensionado y diseño de la nueva red de abastecimiento que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 100 litros por habitante y día (l/hab/día), en áreas de uso global residencial (podrá incrementarse esta dotación sin superar los 170 l/hab/día, y de 80 litros por persona y día, en áreas de uso global industrial (sin superar los 2.158 m<sup>3</sup>/Ha/año). El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 1,5 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.
- Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 10 atmósferas y 15 atmósferas de prueba. Su instalación será subterránea, según zanjas trapezoidales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.
- Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento, empresa suministradora por concesión o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación, o en otras disposiciones de aplicación.





El Ayuntamiento será el organismo competente para autorizar conexiones a la red general de abastecimiento. Cualquier otra captación de agua (superficial o subterránea) requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En todo caso, con los desarrollos urbanísticos propuestos y/o nuevos que puedan generarse no podrá superarse la asignación máxima de recursos hídricos que para Llerena fija la correspondiente Planificación Hidrológica y que según indica la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para el año 2027 es de m<sup>3</sup>/año.

### **3.7.2.- Subcapítulo: Red Viaria**

#### **3.7.2.0.1.-Características de la Red viaria del Sistema General**

En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,80 metros y pendiente longitudinal menor del 6%, siendo preceptivo para pendientes superiores contar con un trayecto peatonal alternativo que permita su accesibilidad. La pendiente transversal de los acerados será inferior al 2%
- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho mínimo de 3,50 metros por cada carril direccional. Su pendiente no será inferior al 0,5%, salvo que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales. Si la calzada es de una sola dirección el ancho mínimo será de 4,50 m.
- Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica en la forma que en cada caso pueda disponer el órgano de la administración del que dependa la vía de que se trate.
- 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 ubiquen.
- 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.

#### **3.7.2.0.2.-Características de la Red de Ferrocarril del Sistema General**

En el dimensionamiento y diseño de la red de ferrocarril se estará a lo dispuesto por la normativa técnica sectorial correspondiente.

### **3.7.3.- Subcapítulo: Saneamiento**

#### **3.7.3.0.1.-Características de la Red de Saneamiento del Sistema General**



El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de saneamiento 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 de uso global residencial 0,4-0,5
- Áreas de uso global industrial 0,2-0,3
- Áreas de parques y jardines 0,1

Las características de diseño de la red serán:

- 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 0,40 metros ni superior a 1 metro, 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 el resto hasta el 0,5%.
- 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.
- 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.

La competencia para autorizar los vertidos a la red municipal de alcantarillado corresponderá al Ayuntamiento, quien deberá estar autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Cuando los vertidos no se realicen a la red de alcantarillado municipal sino a cauce y/o dominio público hidráulico, la competencia en emitir las autorizaciones de vertido corresponden a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, quien fijará los parámetros límites para el vertido con arreglo a la legislación y normativa técnica vigente.

Las redes de saneamiento se deberán ejecutar antes o simultáneamente de poner en funcionamiento los desarrollos que se recogen en el Plan General.

El trazado de las conducciones que circunden el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía se deberá ajustar a los condicionantes recogidos en la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Ayuntamiento deberá informar anualmente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sobre la existencia de vertidos en los colectores municipales de sustancias peligrosas, así como solicitar informe a este organismo de cuenca sobre los vertidos indirectos que puedan tener incidencia sobre el medio receptor.

La red de saneamiento podrá ser unitaria o separativa. Para cada caso se tiene:

- Red unitaria: todas las instalaciones deben dimensionarse de forma que puedan absorber las puntas de caudal provocadas por la lluvia de diseño, asociada al período de retorno de proyecto (mínimo 25 años). Deberá garantizarse la estanqueidad de todas las conducciones.



· Red separativa: para el vertido de la red de aguas pluviales, el promotor de la actuación deberá solicitar autorización para el vertido a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Este vertido deberá cumplir con una depuración previa, salvo justificación en contrario, para poder garantizar los límites establecidos para el vertido al dominio público hidráulico (tratamiento mínimo compuesto por: decantador + separador de grasas). Se valorará la posibilidad de instalar un tanque de retención de las aguas de tormenta, en los casos necesarios. Se justificará en todo caso la necesidad o no de su construcción.

### **3.7.4.- Subcapítulo:** Electricidad

#### **3.7.4.0.1.-Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema General**

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 siguientes condiciones:

- Las subestaciones eléctricas y líneas de transporte aéreo en alta tensión que hayan de emplazarse se localizarán y desarrollarán preferentemente en Suelo no Urbanizable.
- Los centros de transformación necesarios de nueva implantación se ubicarán preferentemente en espacios abiertos, bien en áreas de los espacios libres públicos o en los privativos de las parcelas edificables, debiendo en todo caso armonizar la edificación que lo albergue con el entorno del área.
- Las líneas de distribución de energía eléctrica en alta o media tensión serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables de uso residencial, dotacional o terciario.

### **3.7.5.- Subcapítulo:** Otras instalaciones

#### **3.7.5.0.1.-Características de la Red de Telecomunicaciones del Sistema General**

Todas las instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada en cuanto resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en los términos que la legislación vigente en materia de telecomunicaciones determine, salvo las limitaciones que en defensa del patrimonio protegido establezcan estas Normas Urbanísticas, el Catálogo de Bienes Protegidos, y en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

De igual manera, la red pública de comunicaciones electrónicas podrá ocupar el dominio público de conformidad con la legislación vigente en materia de comunicaciones, si bien, con las limitaciones establecidas en materia de patrimonio protegido anteriormente citada.

En cualquier caso el Ayuntamiento promoverá la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública o privada de los diferentes operadores, a fin de minimizar el impacto visual que el despliegue de la red pueda ocasionar.

Los requerimientos técnicos de las distintas redes se ajustarán a la legislación que se apruebe en desarrollo de la legislación vigente, teniendo hasta entonces como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones)



#### **4.- Título:** DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADO

##### **4.1.- Capítulo:** Generalidades (*Detallado*)

##### **4.1.0.0.1.-Usos pormenorizados y específicos**

a) RESIDENCIAL: Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados y específicos:

- Residencial Unifamiliar (RU), aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas destinándose cada una a una sola familia con acceso independiente desde espacio abierto exterior, público o privado (zona verde, vial o áreas libres) y sobre una parcela privativa sobre rasante.
- Residencial Plurifamiliar (RP), aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos comunes a la totalidad de ellas, no pudiendo tener parcelas privativas cada una de ellas sobre rasante.
- Residencial Comunitario (RC), aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas

b) TERCIARIO (T): Dentro del uso global Terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

· Terciario Comercial (TC), aquel que desarrolla actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante venta al pormenor y prestación de servicios a particulares, con los siguientes usos específicos:

· Comercial Gran Superficie (TC-GS), aquel que se encuentra regulado por la legislación sectorial de grandes superficies comerciales.

· Comercial Convencional (TC-CO), aquel que con independencia de su implantación agrupada o no, no produce locales que aisladamente o en conjunto pueda estar sujeto a la legislación sectorial sobre grandes superficies comerciales.

· Terciario Hotelero (TH), aquel que comprende las actividades destinadas satisfacerle alojamiento temporal y se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica sobre la materia, así como establecimientos de bares, restaurantes y discotecas, con los siguientes usos específicos:

· Establecimientos de alojamiento (TH-HT): aquel que comprende las actividades destinadas satisfacerle alojamiento temporal de las personas en la localidad.

· Bares, restaurantes y discotecas (TH-BR): referente a aquellos establecimientos hosteleros como bares, restaurantes, discotecas etc

· Terciario Oficinas (TO), aquel que comprende al desarrollo de actividades privadas destinadas a la prestación de servicios profesionales, financieros etc a entidades, empresas o particulares.

· Terciario Recreativo (TR), aquel uso relacionado con las actividades vinculadas al ocio y esparcimiento general, tales como las salas de espectáculos, cines, salones de juego etc.



c) INDUSTRIAL (I) Dentro del uso global Industrial se distinguen los siguientes usos pormenorizados y específicos:

· Industrial Productivo (IP), aquel que desarrolla actividades productivas propiamente dichas, con los siguientes usos específicos:

· Productivo General (IP-PG), aquella actividad productiva que por su superficie y actividad debe desarrollarse en zonas de usos global industrial y que aún pudiendo estar clasificadas, pueden ser admisibles en los núcleos de población mediante la adopción de medidas correctoras suficientes.

· Productivo Taller (IP-PT), aquellos usos productivos que por su escasa superficie o por su vinculación a la industria artesanal o familiar puede compatibilizarse con la vivienda, tales como carpinterías, taller del automóvil, manualidades etc.

· Industrial Almacenaje (IA), aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista.

d) DOTACIONAL (D) Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados y específicos:

· Dotacional Comunicaciones (DC), aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema comunicaciones y transporte, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, distinguiéndose los siguientes usos específicos

· Red de Comunicación Viaria (DC-CV), aquel uso relacionado con las redes de carreteras y viales.

· Red de Comunicación Ferroviaria (DC-FC), aquel uso relacionado con la red de ferrocarril

· Red de aparcamientos (DC-AP), aquel uso, público o privado destinado al aparcamiento de vehículos, tanto el anexo a viales públicos como el implantado en parcelas o edificios.

· Estaciones Terminales (DC-ET), aquel uso público o privado destinado a las terminales de viajeros o mercancías.

· Instalaciones complementarias (DC-IC), aquel uso complementario necesario para el buen funcionamiento de las redes de comunicaciones, como almacenes, talleres etc

· Dotacional Zonas Verdes (DV), aquel uso que comprende los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el Plan, con los siguientes usos específicos:

· Zonas Verdes Áreas de Juego (DV-AJ), aquel espacio libre o zona verde de escasa dimensión que, en el supuesto de ser de titularidad pública, deben tener una superficie mínima sea de 200m<sup>2</sup> y permitir la inscripción de un círculo de 12m de diámetro.

· Zonas Verdes Jardines (DV-JA) aquel espacio libre o zona verde de mediana dimensión que, en el supuesto de ser de titularidad pública, debe tener una superficie mínima sea de 1.000m<sup>2</sup> y permitir la inscripción de un círculo de 30m de diámetro.

· Zonas Verdes Parques (DV-PA), aquel espacio libre o zona verde de gran dimensión que, en el supuesto de ser de titularidad pública, debe tener una superficie mínima sea de 10.000m<sup>2</sup> y permitir la inscripción de un círculo de 50m de diámetro



· Zonas Verdes Acompañamiento Viario (DV-AV) aquel espacio libre o zona verde de acompañamiento del viario que, en el supuesto de ser de titularidad pública, debe tener una superficie mínima sea de 1.000m<sup>2</sup> y permitir la inscripción de un círculo de 12m de diámetro

· Dotacional Equipamientos (DE), aquellos usos que comprenden las actividades de carácter público o privado destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios urbanos, distinguiéndose los siguientes usos específicos:

· Equipamiento Educativo (DE-ED), aquel equipamiento destinado a la docencia y enseñanza en todos sus niveles y categorías

· Equipamiento Cultural (DE-CD) aquel equipamiento destinado a albergar bibliotecas, museos, teatros, cines, centros cívicos, centros religiosos, así como el destinado a instalaciones deportivas etc.

· Equipamiento Administrativo Institucional (DE-AI) aquel equipamiento destinado a las sedes institucionales y dependencias administrativas en todas sus categorías

· Equipamiento Sanitario Asistencial (DE-SA) aquel equipamiento destinado a las instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

· Equipamiento de Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS) aquel equipamiento destinado las actividades vinculadas las infraestructuras básicas y de servicios y sus actividades complementarias.

· Equipamiento de Cementerios (DE-CT): aquel equipamiento destinado a cementerio y usos complementarios como crematorio, tanatorio etc.

· Estaciones de suministro de carburantes (DE-ES) aquel equipamiento destinado al suministro de carburantes y servicios anexos.

#### **4.1.0.0.2.-Usos Compatibles, alternativos y complementarios de los usos pormenorizados y específicos**

En las condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística y de cada manzana se definen los usos compatibles y su intensidad y localización.

Los usos de equipamientos descritos serán alternativos entre sí, pudiéndose compatibilizarse o incluso sustituirse unos por otros siempre que no se altere el destino público de ellos, se justifique a criterio municipal dicha compatibilidad o alternancia y se obtenga informe favorable de las Consejerías competentes en materia de educación y sanidad en el supuesto de que se quieran sustituir parcial o totalmente dichos equipamientos públicos por otros.

Se permiten igualmente los usos complementarios que habitualmente acompañan a cada uno de los usos pormenorizados y específicos aunque no estén expresamente determinados.

Con independencia de los usos genéricos inicialmente permitidos y compatibilizados, las instalaciones donde puedan desarrollarse actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de conformidad con la legislación que las regulen, la implantación de dicha actividad siempre quedará condicionada a la pertinente autorización administrativa de la referida actividad.

#### **4.1.0.0.3.-Características y condiciones para la implantación de los usos**



Las características técnicas y de diseño que deberán cumplimentar cada uno de los usos relacionados con anterioridad serán los que se deriven de su legislación o normativa sectorial y los contemplados con carácter general en estas Normas Urbanísticas.

#### **4.1.0.0.4.-Tipologías edificatorias**

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen las tipologías, siguientes:

a) Edificación Alineada a Vial (EAV): Comprende aquellas edificaciones que se adosan a mayoritariamente a los linderos públicos, distinguiéndose las siguientes categorías:

- Edificación en Manzana Compacta (EMC): Comprende aquellas edificaciones donde predomina la superficie ocupada de la parcela con respecto a los espacios libres interiores.

- Edificación en Manzana Abierta (EMA): Comprende aquellas edificaciones en las que las alineaciones o líneas de edificación interiores se disponen de tal manera que configuren un espacio libre interior para el conjunto mancomunado de las parcelas que conforman la manzana, cuyo diámetro mínimo será de 10 metros.

b) Edificación Aislada (EA): Comprende las edificaciones que se sitúan separadas, en su mayor parte, de los linderos de la parcela, con las siguientes categorías:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): Comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela.

- Edificación Aislada Adosada (EAA): Comprende aquellas edificaciones que no se sitúan separadas, al menos, de uno de los linderos de la parcela. Se establecen tres subtipologías:

· Edificación Aislada Adosada 1 (EAA-1): donde la edificación se puede adosar a todos los linderos de la parcela.

· Edificación Aislada Adosada 2 (EAA-2): donde la edificación se debe de separar del lindero frontal y del fondo.

· Edificación Aislada Adosada 3 (EAA-3): donde la edificación se debe de adosar a un lindero lateral y separar de los otros linderos para producir edificaciones pareadas.

c) Edificación Tipológica Específica (ETE): Corresponde a aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien por el Plan o mediante Estudio de Detalle.

#### **4.1.0.0.5.-Condiciones generales de la calificación urbanística de las manzanas o submanzanas.**

En las áreas homogéneas de ordenanza, relativas a las manzanas o submanzanas delimitadas en el Plano OD-NP-1 de Calificación y Regulación del Suelo, se establece la calificación urbanística concreta de cada una de ellas, donde el texto grafiado tiene la siguiente lectura: Ámbito de aplicación (MZ--). Tipología edificatoria / Nº de plantas / Uso característico (--/--/--). Las condiciones particulares de cada manzana o submanzana se establecen en las condiciones particulares de las Secciones relativas a las Condiciones Particulares correspondientes.

#### **4.1.0.0.6.-Condiciones para la formalización de Estudios de Detalle**



Podrán formularse Estudios de Detalle con la siguientes funciones:

- a) Completar y adaptar las alineaciones y rasantes señaladas por el Plan General a la realidad de los terrenos.
- b) Modificar las tipologías edificatorias atribuidas por la Ordenación Detallada del Plan General, excepto las señaladas en la zona Z/SUC-1
- c) La reordenación de volúmenes derivados de la aplicación de las calificaciones atribuidas por el Plan General, no pudiéndose, en todo caso, aumentar el número de plantas ni la ocupación máxima permitidas, si bien podrá incrementarse la altura de la edificación cuando se justifique su necesidad en función del entorno, o del uso a implantar, y así lo entienda el Ayuntamiento.
- d) La apertura de nuevos viales que se creen como consecuencia de las alteraciones morfológicas de la reordenación de volúmenes previstos en los apartados b) y c) anteriores, excepto en la zona Z/SUC-1

#### **4.1.0.0.7.-Parcela mínima**

Los parámetros urbanísticos que definen las parcelas mínimas de cada una de las manzanas o submanzanas de la ordenación, son las que se determinan en cada una de las fichas correspondientes, no pudiendo efectuarse parcelación urbanística por debajo de las determinaciones en ellas expresadas.

No obstante lo anterior, se entenderán que cumplen con las condiciones mínimas generales de parcelación anteriormente establecidas, aquellas parcelas catastrales que tengan dimensiones inferiores y que se encuentren registradas en el catastro con antelación a la aprobación definitiva del PGM.

#### **4.1.0.0.8.-Situaciones de fuera de ordenación**

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan General que resultaren disconformes con el mismo, se distinguirán las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a usos prohibidos o incompatibles en el área de ordenación donde se ubique.
- Situación 2ª: Corresponde a los edificios e instalaciones afectados por alineaciones oficiales cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.
- Situación 3ª: Se atribuirá a los edificios e instalaciones que, respetando las alineaciones, disponen de una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa.
- Situación 4ª: Se incluirán en esta categoría los edificios o instalaciones que, incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no queden incluidos en las situaciones anteriores.

#### **4.1.0.0.9.-Clases de obras a realizar**

Según las características intrínsecas de las obras a realizar, se definen las siguientes clases:

- Conservación: Son aquellas obras de reparación cuyo objetivo es el mantenimiento habitual de los edificios en su estado original.





- Consolidación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el mantenimiento extraordinario de los edificios en su estado original en evitación de situaciones de grave deterioro o ruina.
- Reforma: Son aquellas obras cuyo objetivo es la alteración del estado original de los edificios.
- Adaptación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la culminación de edificios o locales en bruto.
- Acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- Ampliación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el incremento de la superficie o volumen edificables.
- Demolición: Son aquellas obras cuyo objetivo es el derribo de todo o parte de los edificios.
- Nueva Planta: Son aquellas obras cuyo objetivo es el levantamiento de un nuevo edificio sobre una parcela edificable vacante de edificación.
- Renovación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la construcción de un nuevo edificio previa la demolición del existente.
- Reconstrucción: Son aquellas obras cuyo objetivo es devolver al estado original un edificio mediante la construcción de nuevos elementos que se encuentran en el momento de la intervención en estado ruinoso o desaparecidos.

Según los objetivos perseguidos en las obras a realizar sobre edificios catalogados, se establecen los siguientes tipos:

- Restauración: Son obras cuyo objetivo es la mejora de las edificaciones protegidas mediante la utilización de las técnicas y materiales constructivos originales o de más valor de los edificios.
- Novación: Son obras cuyo objetivo es la mejora de los edificios protegidos mediante la utilización de técnicas y materiales constructivos actuales.
- Rehabilitación: Son las obras cuyo objetivo es el volver a dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación según su uso original.
  - Reutilización: Son las obras cuyo objetivo es el dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación con usos diferentes al original.

#### **4.1.0.0.10.-Obras admisibles**

Las obras admisibles en el Suelo Urbano son, según las diferentes situaciones de los terrenos o parcelas, las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo, podrán realizarse las obras admitidas, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidas en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, solo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación interior, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.



- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por el Catálogo, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 1ª sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 2ª o 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada establecida por el Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso, podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 4.ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan. Las de ampliación quedarán supeditadas a la previa formulación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que garantice la idoneidad de la solución propuesta y la integración en el entorno urbano.

Las obras admisibles en las parcelas del Suelo Urbanizable que cuenten con Programa Ejecución aprobado y demás instrumentos de desarrollo, podrán realizarse toda clase de obras, incluso las demolición total de las construcciones existentes y las reedificación de nueva planta de los solares resultantes, salvo que en dichas parcelas pudieran existir construcciones afectadas por el Catálogo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el mismo.

Las obras admisibles en las parcelas del Suelo Urbanizable que no cuenten con Programa Ejecución aprobado, serán las autorizadas con carácter general por el Artículo 13.2 de la LSOTEX, pudiéndose autorizar las de carácter provisional de conformidad y con los requisitos expresados en el apartado 13.3.b) del referido artículo la LSOTEX, siempre y cuando no se implanten sobre los suelos reservados para las Dotaciones Públicas de los Sistemas Generales propuestos por el Plan.

#### **4.1.0.0.11.-Condiciones de habitabilidad de las viviendas**

Para todo el ámbito establecido, las condiciones mínimas de habitabilidad serán las prescritas en la legislación específica sobre la materia.

A dichos efectos se entenderá que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación exigidas por la legislación específica vigente de los cuartos de estar de las viviendas, cuando dichas piezas habitables den a espacio público exterior o privado, en el supuesto de edificaciones aisladas, o a patio vividero.

Los patios abiertos y los patios de parcela se considerarán patios vivideros cuando cumplan las siguientes dimensiones:

- El diámetro del círculo inscrito no será inferior a 15m.
- La distancia entre paramentos enfrentados o formando ángulo no será inferior a los 2/3 de la mayor altura de los mismos, en el punto medio de su proyección horizontal
- Las luces rectas de los huecos de iluminación trazadas perpendicularmente desde el punto medio del hueco al paramento enfrentado no será inferior a 9m.



Estas limitaciones no son de aplicación a la vivienda de tipología unifamiliar, las cuales se regulan en la legislación sectorial.

#### **4.1.0.0.12.-Condiciones de habitabilidad de locales no residenciales**

Todos los locales o piezas destinados al desarrollo de actividades de las personas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,50 metros.
- Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la sexta parte de la del local y directamente comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.
- Cumplir las condiciones de evacuación de la Normativa Básica de Protección Contra Incendios y, en su caso, la Ordenanza Municipal.

Los locales situados parcial o totalmente bajo rasante, no destinados al desarrollo de actividades de personas, cumplirán las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima será de 2.20m.
- El descuelgue máximo de elementos estructurales y/o conducciones será de 0.20m desde la altura mínima.

En los locales en que se genere la producción de gases, humos o efluentes, en general, se dispondrán, además, los elementos y/o conductos independientes de ventilación forzada o activada necesarios para garantizar su evacuación, de conformidad con la legislación sectorial.

El resto de las condiciones de habitabilidad de los edificios o locales, se atenderán a las mismas condiciones que les sean de aplicación de entre las exigibles a los edificios residenciales, así como aquellos otros que se regulen por la legislación sectorial aplicable en función de los usos a implantar.

Los locales que se destinan a usos que, por su legislación específica tengan establecidas aquellas condiciones habrán de ajustarse a la misma.

#### **4.1.0.0.13.-Altura de la edificación**

Las alturas de edificación generales a las que se deberán ajustar los edificios de nueva construcción, serán las que mas abajo se detallan, salvo que se establezcan mayores limitaciones o alternativas en las condiciones particulares de cada zona de la ordenación urbanística establecida.

a) Alturas máximas de la edificación: para las tipologías EAV y EA se obtendrán adicionando 1,00 metro al resultado de multiplicar por 3,20 metros por el número de plantas autorizado para usos residenciales y por 3,50 para usos no residenciales. Las alturas máximas de planta baja serán de 4,20 metros y 4,80 metros respectivamente. En el supuesto de Edificios Catalogados será la derivada de su ficha correspondiente y en el supuesto del tipo Edificación Tipológica Específica será la establecida en cada caso o en el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

b) Altura total: no superará nunca en más de 4 metros a la altura máxima de edificación establecida en proyecto.



En caso de edificaciones afectadas por rasantes oficiales distintas, deberá banquearse el edificio para no sobrepasar la altura máxima establecida en los puntos de nivel de la rasante establecidos para su medición. No obstante, se podrá proponer al Ayuntamiento un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que permita suprimir o reducir los banqueos anteriormente citados, con el objeto de mejorar la composición del edificio en el que podrá admitirse obtener, en alguna parte de la fachada, una mayor altura máxima. En el supuesto de Edificios Catalogados será la derivada de su ficha correspondiente y en el supuesto del tipo Edificación Tipológica Específica será la establecida en cada caso o en el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

c) Altura de las instalaciones: no superará nunca en más de 1,50 metros a la altura total de la edificación establecida en proyecto.

#### **4.1.0.0.14.-Patios**

Los patios deberán tener las dimensiones mínimas que garanticen las condiciones de habitabilidad de los inmuebles, según las condiciones establecidas para ello por el presente PGM y la legislación sectorial.

No obstante lo anterior, para los edificios catalogados podrá admitirse menores dimensiones si a criterio municipal y, en su caso, del o de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma así se estimase, con el objeto de preservar el bien inmueble objeto de protección.

#### **4.1.0.0.15.-Sótanos**

Se permiten los sótanos para cualquier uso, siempre que se de cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y evacuación. Computarán como superficie edificable excepto el uso de garaje aparcamiento.

#### **4.1.0.0.16.-Semisótanos**

Se permiten los semisótanos para cualquier uso, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y evacuación. Computarán como superficie edificable excepto el uso de garaje aparcamiento.

#### **4.1.0.0.17.-Bajo cubierta**

Se permiten los bajo cubierta vinculados a la planta inferior, siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. El volumen edificado no podrá alterar las pendientes de cubierta, cuyo arranque siempre será formado desde la arista superior del último forjado del edificio. Computarán como superficie edificable.

#### **4.1.0.0.18.-Planta diáfana**

Las plantas diáfanas se encuentran, en general, prohibidas, salvo que mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes quede justificado a criterio municipal. En todo caso, no se verá alterado el número máximo de plantas autorizadas, si bien, solo computarán un 25% de su superficie a efectos del cómputo de superficie edificable.

#### **4.1.0.0.19.-Entreplanta**



Las entreplantas se encuentran, en general, prohibidas, salvo que mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes quede justificado a criterio municipal. En todo caso, no se verá alterado el número máximo de plantas autorizadas, si bien, la altura de planta baja podrá incrementarse a dichos efectos hasta los 5,80m de altura. Solo computarán un 50% de su superficie a efectos del cómputo de superficie edificable.

#### 4.1.0.0.20.-Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas generales a las que se deberán ajustar los edificios de nueva construcción serán las que mas abajo se detallan, salvo que se establezcan mayores limitaciones o alternativas en las condiciones particulares de cada zona de la ordenación urbanística establecida.

a) Huecos de fachada: Los huecos podrán tener la proporción que el proyectista estime más idóneo, si bien, el Ayuntamiento pueda justificadamente proponer alguna proporción especial para su inserción en el entorno.

b) Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos. El saliente máximo del plano de fachada será de 10% del ancho del vial y como máximo de 0,80m y de ser calles sin bordillo el saliente se limitará a 0,50m. La separación entre dos cuerpos volados será como mínimo el de su saliente, salvo en su separación con los linderos laterales del edificio, que será como mínimo de 0,75m.

c) Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas, cuya dimensión saliente del plano de fachada no será superior a 0,80m.

Tanto los elementos salientes como los cuerpos volados se retranquearan, en todo caso, un mínimo de 0,20 m del bordillo de la acera o banda de rodadura en calles con plataforma única.

d) Cubiertas: Las cubiertas serán de las características que el proyectista estime más idóneas para el edificio proyectado, pudiendo utilizarse cualquier material al uso que se estime conveniente. La pendiente de cubierta inclinada será inferior, en su caso, al 35 %. No obstante el Ayuntamiento podrá justificadamente proponer otros materiales y colores que entienda guarden mejor relación con el entorno edificado, paisaje o perspectiva urbana.

Sobre las cubiertas anteriormente definidas sólo se permitirán los remates de cajas de escaleras y ascensores, así como las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción o acondicionamiento. Igualmente se permitirán los elementos de instalaciones del edificio, así como las antenas privativas del mismo o las necesarias para la red de telecomunicaciones, y todo ello con las limitaciones que para cada zona de ordenación urbanística establezcan estas Normas.

e) Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán de cualquier material al uso. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso. No obstante, el Ayuntamiento podrá justificadamente proponer otros materiales y colores que entienda guarden mejor relación con el entorno edificado, paisaje o perspectivas urbanas.

f) Cerramientos de parcela: Los cerramientos de parcela de edificaciones aisladas dispondrán como máximo de un zócalo de fábrica no superior a 1,25m de alto, debiendo formarse el resto de la altura con elementos no opacos, si bien, se admiten, setos vegetales. Los cerramientos de parcelas de edificaciones en manzanas cerradas podrán ser opacos en toda su altura.

g) Propuestas alternativas: Las propuestas estéticas alternativas que supuestamente se pudieran realizar por parte de promotores públicos o privados que no se incardinan en las condiciones expresadas con anterioridad o en las específicas en cada zona, para su admisión, deberán contar con informe previo favorable municipal de la Comisión de Gobierno, mediante la presentación de un Anteproyecto del edificio y cuanta documentación grafica se requiera para poder valorar la propuesta presentada y, en el supuesto de edificaciones catalogadas, previo informe favorable del órgano de la administración autonómica competente.



## **5.- Título:** ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

### **5.1.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias de Suelo Urbanizable(*Detallado*)

#### **5.1.0.0.1.-Zonas de Ordenación Urbanística**

En el Suelo Urbanizable se han establecido, en el apartado correspondiente de la Ordenación Estructural, las Zonas de Ordenación Urbanística cuyas determinaciones de tal carácter allí se expresaron. En el presente Título se establecen las determinaciones de la Ordenación Detallada de cada una de ellas, las cuales se expresan en la Sección subsiguiente.

#### **5.1.0.1.- Sección particular:** Fichas suelo urbanizable

**GENERAL****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUB-1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan

**CONTENIDO: PARCELACIÓN**

Se regirán por las condiciones generales de parcelación.

**FACHADAS**

- Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada
- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Cubiertas: Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN**

- Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien, el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción con el entorno
- Altura de la edificación: Se regirán por las condiciones generales.

**GENERAL****ALCANCE: Detallado****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUB-2 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan

**CONTENIDO: PARCELACIÓN**

Se regirán por las condiciones generales de parcelación.

**FACHADAS**

- Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada
- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Cubiertas: Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN**

- Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien, el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción con el entorno
- Altura de la edificación: Se regirán por las condiciones generales



**5.2.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias del suelo Urbano(*Detallado*)**5.2.0.0.1.-Zonas de Ordenación Urbanística**

En el Suelo Urbano se han establecido, en el apartado correspondiente de la Ordenación Estructural, las Zonas de Ordenación Urbanística cuyas determinaciones de tal carácter allí se expresaron. En el presente Título se establecen las determinaciones de la Ordenación Detallada de cada una de ellas, las cuales se expresan en la Sección subsiguiente.

**5.2.0.0.2.-Condiciones particulares de la calificación urbanística de las ZOUs en Suelo Urbano.**

Las condiciones particulares de cada manzana o submanzana empleadas en el Suelo Urbano se establecen en las condiciones particulares de cada una de ellas en los artículos subsiguientes.

**5.2.0.1.- Sección particular:** Fichas condiciones edificatorias

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-1 (Residencial)

Hasta tanto no se formule el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-1 (Casco Histórico), se regirán por las determinaciones de la Ordenación Detallada que a continuación se expresan, las cuales podrán alterarse con dicho Plan Especial siempre y cuando no se alteren las determinaciones de carácter estructural de su ámbito territorial, salvo que su tramitación se realice de conformidad con el Artículo 76.2.2.b) de la LSOTEX

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

**DETERMINACIONES PARCELACIÓN PROTEGIDA:** La parcelación existente que contenga construidos tenderá a no alterarse, salvo justificación de su inedificabilidad u otras circunstancias que puedan argüirse y que el Ayuntamiento así lo entienda, pudiendo no obstante agregarse otra parcela o porciones de otra en su interior, a los efectos de obtención de unas adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Los nuevos huecos de iluminación y ventilación de las fachadas y los reformados de los existentes se harán de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, tendiendo a la correspondencia de los huecos en todas las plantas. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados Los huecos de fachada de acceso de vehículos tendrán una anchura máxima de 2.60m., pudiendo admitirse excepcionalmente mayores anchuras previa su justificación y autorización del Ayuntamiento.

- Cuerpos volados: No se admiten los cuerpos volados cerrados, salvo los miradores. Se admiten los balcones. El saliente máximo del plano de fachada será de 0,50m. y su longitud máxima de 2,50m.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco. Las alternativas que se puedan plantear puntualmente en ciertas zonas de las fachadas o los recercados, cornisas, aleros y marquesinas, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previa las muestras que se consideren necesarias. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado. Las carpinterías de fachada serán preferentemente de madera (barnizada o pintada), pudiendo admitirse otros materiales previa autorización municipal y admisión de las muestras correspondientes. Las barandillas y rejas de los huecos de fachada serán de hierro y composición preferente con elementos de barrotes verticales.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas, en general, serán inclinadas, cuyas pendientes no serán superiores al 35%. Se admiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta, no pudiendo sobre la misma instalarse otros elementos fijos que no sean los propios de los

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-1 (Residencial)

tendederos de las viviendas subyacentes, así como antenas de la red de telecomunicaciones que sean necesarias y en ubicaciones que causen un mínimo impacto visual, e igualmente las privativas del edificio. Los materiales de cubiertas inclinadas serán de teja árabe en su color preferiblemente vieja. Las terrazas cubrirán con material cerámico de similar color que la teja. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:**

- Condiciones generales: Se tenderá a conservar las condiciones formales y estéticas de las edificaciones existentes, incluso en el supuesto de renovación de la edificación, salvo clara incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere.

- Altura de la edificación: Las actuaciones a realizar sobre las parcelas edificables tenderán a conservar las alturas de cornisa de las edificaciones existentes y acordes con las colindantes, admitiéndose variaciones al objeto de poder incorporar gruesos de forjado o alcanzar alturas habitables, y salvo constatación fehaciente de la imposibilidad de obtención de alturas libres admisibles desde el punto de vista de la habitabilidad de los locales o habitaciones o manifieste incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-2 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Serán las establecidas con carácter general.

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Los nuevos huecos de iluminación y ventilación de las fachadas y los reformados de los existentes que den frente a la Zona SUC-1 se harán de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, tendiendo a la correspondencia de los huecos en todas las plantas. El resto de los huecos podrán tener la proporción que el proyectista estime más idóneo, si bien, el Ayuntamiento pueda justificadamente proponer alguna proporción especial para su inserción en el entorno. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados. Los huecos de fachada de acceso de vehículos tendrán una anchura máxima de 2.60m., pudiendo admitirse excepcionalmente mayores anchuras previa su justificación y autorización del Ayuntamiento.

- Cuerpos volados: No se admiten los cuerpos volados cerrados, salvo los miradores. Se admiten los balcones. El saliente máximo del plano de fachada será de 0,50m. y su longitud máxima de 2,50m.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco. Las alternativas que se puedan plantear puntualmente en ciertas zonas de las fachadas o los recercados, cornisas, aleros y marquesinas, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previa las muestras que se consideren necesarias. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado. Las carpinterías de fachada que den frente a la Zona SUC-1 serán preferentemente de madera (barnizada o pintada), pudiendo admitirse otros materiales previa autorización municipal y admisión de las muestras correspondientes. El resto de las carpinterías podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros. Las barandillas y rejas de los huecos de fachada serán de hierro y composición preferente con elementos de barrotes verticales.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas, en general, serán inclinadas, cuyas pendientes no serán superiores al 35%. Se admiten cubiertas planas, las cuales cuando correspondan a parcelas que den frente a la Zona SUC-1, solo serán admisibles en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta, no pudiendo sobre la misma instalarse otros elementos fijos que no sean los propios de los tendedores de las viviendas subyacentes, así como antenas de la red de telecomunicaciones y las privativas del edificio. Los materiales de cubiertas inclinadas serán de teja árabe o portuguesa color

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-2 (Residencial)

rojo. Las terrazas cubrirán con material cerámico de similar color que la teja. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:**

- Condiciones generales: Se tenderá a conservar las condiciones formales y estéticas de las edificaciones existentes de las fachadas que den frente a la Zona SUC-1, incluso en el supuesto de renovación de la edificación, salvo clara incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere. El resto de las fachadas tendrán composición libre, si bien, el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción con el entorno.

- Altura de la edificación: Las actuaciones a realizar sobre las parcelas edificables tenderán a conservar las alturas de cornisa de las edificaciones existentes y acordes con las colindantes, en los cuerpos de edificación den frente a la Zona SUC-1, admitiéndose variaciones al objeto de poder incorporar gruesos de forjado o alcanzar alturas habitables, y salvo constatación fehaciente de la imposibilidad de obtención de alturas libres admisibles desde el punto de vista de la habitabilidad de los locales o habitaciones o manifieste incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere. El resto de los cuerpos de edificación o edificios se ajustarán a las condiciones generales.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-3 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-3 (Residencial)

- a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes. Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-4 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

Altura de la edificación: Se regirán por las condiciones generales.



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-5 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-6 (Dotacional)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales.

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-6 (Dotacional)

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes. Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUC-7 (Ferroviario)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales.

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-A.1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 8**

**DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-A.1 (Residencial)

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes. Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-A.2 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**ALCANCE: Detallado****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-A.3 (Dotacional)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.2 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.3 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.4 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 15****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.5 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 16****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.6 (Terciario - Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Serán las establecidas con carácter general.

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Los nuevos huecos de iluminación y ventilación de las fachadas y los reformados de los existentes que den frente a la Zona SUC-1 se harán de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, tendiendo a la correspondencia de los huecos en todas las plantas. El resto de los huecos podrán tener la proporción que el proyectista estime más idóneo, si bien, el Ayuntamiento pueda justificadamente proponer alguna proporción especial para su inserción en el entorno. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados. Los huecos de fachada de acceso de vehículos tendrán una anchura máxima de 2.60m., pudiendo admitirse excepcionalmente mayores anchuras previa su justificación y autorización del Ayuntamiento.

- Cuerpos volados: No se admiten los cuerpos volados cerrados, salvo los miradores. Se admiten los balcones. El saliente máximo del plano de fachada será de 0,50m. y su longitud máxima de 2,50m.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco. Las alternativas que se puedan plantear puntualmente en ciertas zonas de las fachadas o los recercados, cornisas, aleros y marquesinas, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previa las muestras que se consideren necesarias. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado. Las carpinterías de fachada que den frente a la Zona SUC-1 serán preferentemente de madera (barnizada o pintada), pudiendo admitirse otros materiales previa autorización municipal y admisión de las muestras correspondientes. El resto de las carpinterías podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros. Las barandillas y rejas de los huecos de fachada serán de hierro y composición preferente con elementos de barrotes verticales.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas, en general, serán inclinadas, cuyas pendientes no serán superiores al 35%. Se admiten cubiertas planas, las cuales cuando correspondan a parcelas que den frente a la Zona SUC-1, solo serán admisibles en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta, no pudiendo sobre la misma instalarse otros elementos fijos que no sean los propios de los tendedores de las viviendas subyacentes. Los materiales de cubiertas inclinadas serán de teja árabe en su color preferiblemente vieja. Las terrazas cubrirán con material cerámico de similar color que la

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 16**

**DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.6 (Terciario - Residencial)  
teja. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:**

- Condiciones generales: Se tenderá a conservar las condiciones formales y estéticas de las edificaciones existentes de las fachadas que den frente a la Zona SUC-1, incluso en el supuesto de renovación de la edificación, salvo clara incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere. El resto de las fachadas tendrán composición libre, si bien, el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción con el entorno.

- Altura de la edificación: Las actuaciones a realizar sobre las parcelas edificables tenderán a conservar las alturas de cornisa de las edificaciones existentes y acordes con las colindantes, en los cuerpos de edificación den frente a la Zona SUC-1, admitiéndose variaciones al objeto de poder incorporar gruesos de forjado o alcanzar alturas habitables, y salvo constatación fehaciente de la imposibilidad de obtención de alturas libres admisibles desde el punto de vista de la habitabilidad de los locales o habitaciones o manifieste incoherencia con el entorno y que el Ayuntamiento así lo considere. El resto de los cuerpos de edificación o edificios se ajustarán a las condiciones generales.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 17****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.7 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.

**FACHADAS:**

- Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados
- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 18****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-B.8 (Terciario).

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 19****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación.**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, de cualquier material al uso en colores blancos o claros, pudiéndose admitir otros colores con previa autorización municipal.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 20****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.2 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.
- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 20****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.2 (Residencial)

a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes.

Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 21****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.3 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 21****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.3 (Residencial)

a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes.

Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 22****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.4 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 22****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.4 (Residencial)

a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes.

Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 23****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.5 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 23****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.5 (Residencial)

a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes.

Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 24****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.6 (Residencial)

Las condiciones particulares de la zona se regirán por las condiciones generales establecidas, junto con las limitaciones o aclaraciones que a continuación se expresan.

**PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:** Se regirán por las condiciones generales de parcelación

**FACHADAS:** • Huecos de fachada: Se regirán por las condiciones generales. Los huecos balconeros de planta baja tendrán el antepecho enrasado con la fachada. Los huecos podrán tener recercados

- Cuerpos volados: Se admiten los cuerpos volados cerrados y abiertos.
- Elementos salientes: Se admiten elementos salientes como las cornisas, aleros y marquesinas.
- Zócalos y recercados: Los zócalos y recercados tendrán un espesor máximo de 0,05m. y no podrán sobrepasar la alineación oficial invadiendo la vía pública, salvo los ya existentes con anterioridad al Plan.

- Materiales de fachada: Los paramentos de fachadas serán, en general, enfoscados y pintados en blanco, pudiéndose admitir otros materiales y colores en áreas situadas al norte de la vía férrea o que no sean colindantes con las Zonas SUC-1 o SUC-2. Los zócalos, podrán ser recubiertos con granito gris abujardado u otras piedras naturales o artificiales o pintados. Las carpinterías de fachada, las barandillas y las rejas podrán ser de cualquier material al uso, siempre que se realicen con colores oscuros

**CUBIERTAS:** Las cubiertas se regirán por las condiciones generales.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Condiciones generales: las fachadas tendrán composición libre, si bien el Ayuntamiento pueda condicionarlas para su adecuada inserción en el entorno.

**TIPOLOGÍA:** EMC, EMA, EAA-1 y EAA-2

Las manzanas o submanzanas con tipología EMC, EMA, EAA-1, y EAA-2 podrán retranquearse a criterio del proyectista, además de los propios de las tipologías, según las siguientes condiciones:

1.- Si la línea de edificación de la fachada no estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

- a) En planta baja, la edificación proyectada deberá ocupar todo el frente de fachada, si bien podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3m del 40% del frente de fachada de la parcela edificable, pudiendo no ser el retranqueo paralelo a la alineación. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca alineado, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente o entre sí, en una dimensión igual o superior a 4/3 de la dimensión máxima del retranqueo proyectado.
- b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la alineación oficial un máximo de 3 m en el frente de la fachada de la parcela edificable. Igualmente podrá retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m. Dichos retranqueos podrán no ser paralelos a la alineación oficial o a los linderos laterales.

2.- Si la línea de edificación de la fachada estuviese retranqueada en los planos de ordenación:

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 24****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la ZOU Z/ SUNC-C.6 (Residencial)

a) En planta baja, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación establecida un máximo del 40% del frente del edificio que se proyecte. La/s fachada/s lateral/es del cuerpo de edificación que permanezca en la línea de edificación, deberá/n estar separada/s del lindero lateral correspondiente una distancia mínima de 3m. Dichas fachadas, en su caso, podrán estar separadas en toda su longitud de los linderos laterales de la parcela y podrán no ser paralelas a los mismos.

b) En el resto de plantas, la edificación proyectada podrá retranquearse de la línea de edificación un máximo de 3m del frente del edificio que se proyecte, cuya fachada podrá no ser paralela a la línea de edificación establecida. Igualmente, podrán retranquearse de los linderos laterales en una dimensión mínima de 3m, pudiendo, así mismo, producir fachadas no paralelas a los linderos correspondientes.

Todas las medianerías de los edificios colindantes que resulten vistas tras la construcción del edificio al producirse los retranqueos según las posibilidades establecidas en los anteriores puntos 1 y 2, tendrán que tratarse a costa del interesado, de igual manera que las fachadas de los respectivos edificios.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 25****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ01 (EMC/NºP/RP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,5m

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

25 m desde la fachada al vial o espacio de acceso principal al solar.

**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OTRAS DETERMINACIONES: En actuaciones de rehabilitación la ocupación en todas las plantas sobrepasar la profundidad máxima edificable.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

100 % hasta el fondo máximo edificable y 30% del resto

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % hasta el fondo máximo edificable

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta hasta el fondo edificable, incrementándose en 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo de exceso de la porción de superficie del solar existente tras el fondo edificable.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 25****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Plurifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 26****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ02 (EMC/NºP/DE-ED)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,5m.

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

25 m desde la fachada al vial o espacio de acceso principal del solar

**PATIOS:** Según condiciones de habitabilidad**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OTRAS DETERMINACIONES: En actuaciones de rehabilitación la ocupación en todas las plantas sobrepasar la profundidad máxima edificable.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

100 % hasta el fondo máximo edificable y 30% del resto

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % hasta el fondo máximo edificable

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta hasta el fondo edificable, incrementándose en 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo de exceso de la porción de superficie del solar existente tras el fondo edificable.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 26****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Educativo**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 27****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ03 (EMC/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,5m.

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

25 m desde la fachada al vial o espacio de acceso principal del solar

**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OTRAS DETERMINACIONES: En actuaciones de rehabilitación la ocupación en todas las plantas sobrepasar la profundidad máxima edificable.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

100 % hasta el fondo máximo edificable y 30% del resto

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % hasta el fondo máximo edificable

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta hasta el fondo edificable, incrementándose en 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo de exceso de la porción de superficie del solar existente tras el fondo edificable.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 27****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 28****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ04 (EMC/NºP/DE-AI)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,5m.

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

25 m desde la fachada al vial o espacio de acceso principal del solar

**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OTRAS DETERMINACIONES: En actuaciones de rehabilitación la ocupación en todas las plantas sobrepasar la profundidad máxima edificable.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

100 % hasta el fondo máximo edificable y 30% del resto

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % hasta el fondo máximo edificable

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta hasta el fondo edificable, incrementándose en 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo de exceso de la porción de superficie del solar existente tras el fondo edificable.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 28****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Administrativo Institucional**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 29****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ05 (EMC/NºP/IP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,5m

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

25 m desde la fachada al vial o espacio de acceso principal del solar

**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OTRAS DETERMINACIONES: En actuaciones de rehabilitación la ocupación en todas las plantas sobrepasar la profundidad máxima edificable.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % hasta el fondo máximo edificable

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta hasta el fondo edificable, incrementándose en 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo de exceso de la porción de superficie del solar existente tras el fondo edificable.

**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 29****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial Productivo**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo, siempre que la manzana se ubique en zona de uso no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo podrá ser un uso complementario.

**USO COMPATIBLE:** Instalaciones Complementarias**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la industria o uso implantado

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 30****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ06 (EMA/NºP/RP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,50m.

El diámetro mínimo del patio de manzana mancomunado será de 10m

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**FONDO EDIFICABLE:** 25 m

Esta es la profundidad máxima permitida con carácter general para esta tipología. No obstante la profundidad máxima permitida será la determinada por la línea de edificación establecida en los planos de la ordenación de detalle.

**PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:** 25 m

Esta es la profundidad máxima permitida con carácter general para esta tipología. No obstante la profundidad máxima permitida será la determinada por la línea de edificación establecida en los planos de la ordenación de detalle.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

100 % dentro de las líneas de edificación establecidas en los planos de la ordenación de detalle

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:

100 % dentro de las líneas de edificación establecidas en los planos de la ordenación de detalle.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta comprendida dentro de las líneas de edificación establecidas en los planos de la ordenación de detalle.

**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 30****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ06 (EMA/NºP/RP)**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana abierta**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Plurifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 30****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 31****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ07. (EAE/NºP/RU)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 31****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Unifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Plurifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 32****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ08 (EAE/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 15m

Se entenderán que cumplen con las condiciones mínimas generales de parcelación anteriormente establecidas, aquellas parcelas catastrales que tengan dimensiones inferiores y que se encuentren registradas en el catastro con antelación a la aprobación definitiva del PGM.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 de la altura del edificio. Mínimo 3m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 de la altura del edificio. Mínimo 3m

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 32****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 33****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ09 (EAE/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**PATIOS:** Según condiciones de habitabilidad**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**OTRAS DETERMINACIONES:** la manzana podrá compatibilizar el uso dotacional público con el uso terciario hotelero hasta consumir una superficie edificable máxima del 20% de la atribuida a la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 33****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 34****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ10 (EAE/NºP/DE-ED)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**PATIOS:** Según condiciones de habitabilidad**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 34****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Educativo**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 35****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ11 (EAE/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 35****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 36****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ12 (EAE/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

<b>PARCELA MÍNIMA</b> SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m <sup>2</sup> FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m
<b>EDIFICACIÓN ALINEADA</b> Sin retranqueos
<b>EDIFICACIÓN RETRANQUEADA</b> Distancia mínima a alineación: 3,00m Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: 1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m
<b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA</b> OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 % OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 36****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 37****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ13 (EAE/NºP/DE-AI)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 37****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Administrativo Institucional**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 38****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ14 (EAE/NºP/DE-SA)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**PATIOS:** Según condiciones de habitabilidad**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 38****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Sanitario Asistencial**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Saniadd para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Saniadd para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Sanidad para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 39****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ15 (EAE/NºP/DE-IS)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 39****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la explotación.

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso sólo será compatible si la manzana se ubica en zona de uso global no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo será admisible como uso complementario. Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 40****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ16 (EAE/NºP/DC-IC)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Sin retranqueos

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 40****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Instalaciones Complementarias**USO COMPATIBLE:** Estaciones Terminales**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 41****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ17 (EAE/NºP/DC-ET)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**SÓTANOS:** No se permiten.**SEMISÓTANOS:** No se permiten**BAJOCUBIERTAS:** No se permiten.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %

condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana

**ELEMENTOS SALIENTES**

Se admiten elementos salientes como las cornisas y aleros, cuya dimensión saliente del plano de fachada no será superior a 0,30m.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 41****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Estaciones Terminales**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso sólo será compatible si la manzana se ubica en zona de uso global no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo será admisible como uso complementario. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Instalaciones Complementarias**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 42****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ18 (EAE/NºP/IA)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 42****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial Almacenaje**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la industria o uso implantado

**USO COMPATIBLE:** Industrial Productivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo. Siempre que la manzana se ubique en zona de uso global no residencial o colindante con ella.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 43****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ19 (EAE/NºP/IP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00m

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada exenta

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 43****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial Productivo**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo, siempre que la manzana se ubique en zona de uso no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo podrá ser un uso complementario.

**USO COMPATIBLE:** Instalaciones Complementarias**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la industria o uso implantado

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 44****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ20 (EAA-1/NºP/RP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,50m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 44****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Plurifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 45****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ21 (EAA-1/NºP/IP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 8 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 8,00m.

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

RESTO DE PLANTAS:

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup> y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 45****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial Productivo**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo, siempre que la manzana se ubique en zona de uso no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo podrá ser un uso complementario.

**USO COMPATIBLE:** Instalaciones Complementarias**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la industria o uso implantado

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 46****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ22 (EAA-1/NºP/TH-BR)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,50m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 46****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Hotelero Bares Restaurantes y Discotecas**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 47****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ23 (EAA-1/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,50m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Sin retranqueos, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 %

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 47****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 48****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ24 (EAA-2/NºP/RP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

Sin retranqueo, salvo las que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 3 m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

La resultante de los retranqueos y resto de condiciones

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 48****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Plurifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 49****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ25 (EAA-2/NºP/RU)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 120 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 5.5 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 5,50m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 3,00m

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

Sin retranqueo, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 3 m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

La resultante de los retranqueos y resto de condiciones

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 49****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Unifamiliar**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Productivo Taller**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Comercial Convencional**Situación:** Planta Baja**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Plurifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 50****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ26 (EAA-2/NºP/IP)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 15 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 15,00m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 5,00m

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

Sin retranqueo, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

no se exige. En su caso, mínimo 3,00m

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

La resultante de los retranqueos y resto de condiciones

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 50****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial Productivo**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo, siempre que la manzana se ubique en zona de uso no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo podrá ser un uso complementario.

**USO COMPATIBLE:** Instalaciones Complementarias**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso puede ser alternativo.

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la industria o uso implantado

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 51****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ27 (EAA-2/NºP/DE-IS)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 15 m

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m

OTRAS DETERMINACIONES: Diámetro Circulo Inscrito: 15,00m.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Distancia mínima a alineación: 5,00m

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

Sin retranqueo, salvo los que expresamente se contemplen en las condiciones particulares de cada una de las zonas de la ordenación urbanística.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

La resultante de los retranqueos y resto de condiciones

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana.

**TIPOLOGÍA:** Edificación aislada adosada

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 51****COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la explotación.

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso sólo será compatible si la manzana se ubica en zona de uso global no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo será admisible como uso complementario. Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 52****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ28 (ETE/NºP/RC)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación tipológica específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial Comunitario**USO COMPATIBLE:** Residencial Plurifamiliar**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 52****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Hasta un máximo del 15% de la superficie total de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 53****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ29 (ETE/NºP/DE-ED)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup> y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Educativo**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 53****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Educación para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 54****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ30(ETE/NºP/DE-CD)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Cultural-Deportivo**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 54****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 55****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ31(ETE/NºP/DE-AI)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup> y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Administrativo Institucional**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 55****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 56****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ32(ETE/NºP/DE-SA)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento Sanitario Asistencial**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Saniadd para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Saniadd para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 56****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la dotación

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. Será preceptiva la previa autorización de la Consejería de Sanidad para la implantación de los usos compatibles. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 57****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ33(ETE/NºP/DE-IS)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**USO COMPATIBLE:** Residencial Unifamiliar**Situación:** Parcela**Destino:** Todos

Destinado a la custodia o gestión de la explotación.

**USO COMPATIBLE:** Industrial Almacenaje**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 57****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse en su caso, el destino público de la manzana.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Estaciones de Suministro de Carburantes**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

El uso sólo será compatible si la manzana se ubica en zona de uso global no residencial o colindante con ella. En otro caso sólo será admisible como uso complementario. Los usos compatibles pueden considerarse alternativos. No podrá alterarse, en su caso, el destino público de la manzana

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 58****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ34(ETE/NºP/TH)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas y en la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Terciario Hotelero**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 58****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 59****DENOMINACIÓN:** Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ35(ETE/NºP/TH-TO-TR-.....

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen, que se entenderán supletorias de las determinaciones concretas que, en su caso, puedan establecerse en las fichas individualizadas de cada una de las edificaciones protegidas.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

Protegida

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por planta.**NÚMERO DE PLANTAS:** 3 Ud

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 1 Plz

1 cada 100m<sup>2</sup>t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

**TIPOLOGÍA:** Edificación Tipológica Específica**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Terciario Hotelero**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Educativo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Terciario**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Administrativo Institucional**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 59****COMPATIBILIDADES DE USO****USO COMPATIBLE:** Equipamiento Sanitario Asistencial**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.

**USO COMPATIBLE:** Equipamiento Cultural-Deportivo**Situación:** Manzana**Destino:** Todos

Los usos compatibles pueden considerarse, además, alternativos.



### **5.3.- Capítulo: Gestión (Detallado)**

#### **5.3.0.0.1.-Ámbitos de Actuación delimitados en Suelo Urbano**

De conformidad con la definición de ámbitos territoriales definidos en el Ordenación Estructural, se delimitan los siguientes ámbitos de actuación:

a) Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE)

Las Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias delimitadas son las siguientes: AAE/SU/1 y AAE/SU/2.

b) Actuaciones Asistemáticas Directas (AAD)

Las Actuaciones Asistemáticas Directas delimitadas son las siguientes: AAD/SU/1 y AAD/SU/2.

· Así mismo, se podrán definir Actuaciones Asistemáticas Directas cuando la regularización de alineaciones no prevista inicialmente por el planeamiento así se requiera en las actas concretas de alienaciones que otorgue el Ayuntamiento, previamente a la ejecución de la edificación.

c) Actuaciones Asistemáticas por Cesión gratuita (AAC)

Las Actuaciones Asistemáticas por Cesión gratuita delimitadas son las siguientes: AAC/SU/1 y AAC/SU/2

d) Unidades de Actuación (UA)

· Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A:

· En el AR/SUNC-A.1: UA/SUNC-A.1/1, UA/SUNC-A.1/2, UA/SUNC-A.1/3, UA/SUNC-A.1/4a, UA/SUNC-A.1/4b, UA/SUNC-A.1/5, UA/SUNC-A.1/6, UA/SUNC-A.1/7, UA/SUNC-A.1/8, UA/SUNC-A.1/9, UA/SUNC-A.1/10, UA/SUNC-A.1/11, UA/SUNC-A.1/12 y UA/SUNC-A.1/13

· En el AR/SUNC-A.2: UA/SUNC-A.2

· Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B:

· En el AR/SUNC-B.1: UA/SUNC-B.1/1

· En el AR/SUNC-B.2: UA/SUNC-B.2/1

· En el AR/SUNC-B.3: UA/SUNC-B.3/1

· En el AR/SUNC-B.4: UA/SUNC-B.4/1

· En el AR/SUNC-B.5: UA/SUNC-B.5/1

· En el AR/SUNC-B.6: UA/SUNC-B.6/1

· En el AR/SUNC-B.7: UA/SUNC-B.7/1 a,b,c (discontinua)

· En el AR/SUNC-B.8: UA/SUNC-B.8/1



- Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C:
- En el AR/SUNC-C.1: UA/SUNC-C.1/1
- En el AR/SUNC-C.2: UA/SUNC-C.2/1
- En el AR/SUNC-C.3: UA/SUNC-C.3/1
- En el AR/SUNC-C.4: UA/SUNC-C.4/1
- En el AR/SUNC-C.5: UA/SUNC-C.5/1
- En el AR/SUNC-C.6: UA/SUNC-C.6/1

#### **5.3.0.0.2.-Ámbitos de Actuación delimitados en Suelo Urbanizable**

En el Suelo Urbanizable se establecen los siguientes ámbitos de actuación o sectores:

- En la Z/SUB-1: S/SUB-1/1, S/SUB-1/2, S/SUB-1/3, S/SUB-1/4, S/SUB-1/5, S/SUB-1/6, S/SUB-1/7, S/SUB-1/8, S/SUB-1/9, S/SUB-1/10 y S/SUB-1/11
- En la Z/SUB-2: S/SUB-2/1

#### **5.3.0.1.- Sección particular: Fichas unidades de actuación**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

<b>ALCANCE: Detallado</b>	<b>Nº. 1</b>
---------------------------	--------------

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/1(Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 18479 m2  
**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6794 m2/m2

<b>CESIONES</b>	
CESIÓN DE DOTACIONES:	1731 m2
CESIÓN ZONAS VERDES:	2696m2 (mínimo 15m2s/100 m2t)
<b>NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:</b>	
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) 1	
<b>NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 86	
(0,5 plazas/100m2t mínimo)	

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito (m2s).....0

Superficie edificable lucrativa total (m2t). ..... 12.555  
 Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 16.912  
 Aprovechamiento objetivo total (ua)). ..... 12.555

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m2s/100 m2 t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/1(Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7424 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) 0,7301



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

<b>ALCANCE: Detallado</b>	<b>Nº. 2</b>
---------------------------	--------------

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/2. (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/2 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 7420 m2

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6618 m2/m2

**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1740 m2 (mínimo 15m2s/100m2t)

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t). ..... 1

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:** 35

(0,5 plazas/100m2t mínimo)

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito (m2s).....0

Superficie edificable lucrativa total (m2t)..... 4.910

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s). ..... 6.624

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 4.910

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m2s/100 m2 t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/2 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7413 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/3 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/3 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 86310 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6365 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 7389 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 12259 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 432

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 54.938Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 81.489

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 54.938

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 3**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/3 (Residencial)

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6742 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a). .....0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/4.a (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/4a de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 17970 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7727 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1506 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 3529 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/ 100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 96

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s).....500Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 14.272Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 18.112

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 14.272

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/4 a (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.788 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/4.b (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/4b de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 3717 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6892 m2/m2**CESIONES**

Total cesión dotaciones públicas: ... 4.938 m2 (36,30 m2s/100m2t)

CESIÓN DE DOTACIONES: 500 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1078 m2 (mínimo 15m2s/ 100m2t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 13

(0,5 plazas/100m2t mínimo)

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito

(m2s).....0

Superficie edificable lucrativa total (m2t)..... 2.562

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 3.717

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 2.562

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m2s/100 m2 t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 5**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/4.b (Residencial)  
excedentarias.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6892 ua/m<sup>2</sup>s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/5 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/5 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 4580 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7336 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 116 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1290 m2 (mínimo 15m2s/100m2t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 36

(0,5 plazas/100m2t mínimo)

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito

(m2s).....0

Superficie edificable lucrativa total (m2t). ..... 3.360

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 4.457

Aprovechamiento objetivo total (ua)). ..... 3.360

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m2s/100 m2 t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/5 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7539 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a). 0,7301



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

<b>ALCANCE: Detallado</b>	<b>Nº. 7</b>
---------------------------	--------------

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/6 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/6 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 6365 m2

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6541 m2/m2

**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1701 m2 (mínimo 15m2s/100m2t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 21

(0,5 plazas/100m2t mínimo)

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito

(m2s).....0

Superficie edificable lucrativa total (m2t)..... 4.163

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 6.264

Aprovechamiento objetivo total (ua))..... 4.163

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m2s/100 m2 t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/6 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6647 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/7. (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/7 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 10431 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6481 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 2374 m<sup>2</sup> (mínimo 15 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 36

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s).....0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 6.761Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 10.280

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 6.761

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/7 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6577 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/8. (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/8 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 7.649 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7289 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 2214 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 52

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s).....500Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 5.940Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 7.280

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 5.940

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/8 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.8159 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/9 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/9 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 7.423 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6189 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 0 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 34

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 4.594Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 6.126

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 4.594

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento. En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/9 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.9304 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/10.(Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/10 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 9.160 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.8734**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES:3.351 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 56

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 1039Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 8.907Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 9.498

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 8.907

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/10 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.9378 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a). 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/11 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/11 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 9101 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 2451 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 36

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 6.961Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 9.101

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 6.961

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento. En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 12****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/11 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7649 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,7301

Con independencia de ello, la Unidad de Actuación deberá programar las viviendas de Protección Pública que se derivan de la ejecución de las UE-17/1, UE-17/2 y UE-17/3 de las anteriores NNSS y que no fueron programadas en las mismas, y ello a costa de las viviendas en régimen libre de la presente unidad, y sin que por eso quede alterado el aprovechamiento medio objetivo de la unidad establecido.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/12 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/12 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 17463 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7662 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 6555 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 72

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 800Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t)..... 13.994Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 18.263

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 13.994

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento. En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 13****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/12 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7662 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.1/13 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.1/13 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 21186 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7197 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1158 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 4196 m<sup>2</sup> (mínimo 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t)**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:** 99(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie Bruta de SSGG adscrito(m<sup>2</sup>s)..... 0Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t). ..... 15.247Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 19.866

Aprovechamiento objetivo total (ua)). ..... 15.247

Cesión mínima dotaciones públicas excluido el viario: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta ni disminuirse la Superficie Bruta de SSGG adscrito determinada para la Unidad.

2.- Los titulares de los terrenos podrán ejercitar, caso de que la unidad sea deficitaria, y de conformidad con el Ayuntamiento, su derecho a aprovechamiento urbanístico dentro de la unidad, es decir, el 90% del Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto referida a la Superficie total con derecho a aprovechamiento En dicho supuesto, deberá compensarse al Ayuntamiento en los Gastos totales de Urbanización por las unidades de aprovechamiento no cedidas en la unidad y que debieran de haberlo sido legalmente, es decir, el 10% del Aprovechamiento Medio Objetivo de la Unidad de Actuación. Dicha cuestión, deberá quedar justificada y cuantificada en el Convenio Urbanístico del Programa de Ejecución. El Ayuntamiento recibirá el defecto en las unidades excedentarias.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 14****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A 1/13 (Residencial)**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7675 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) 0,7301

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 15****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-A.2/1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-A.2/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 13179 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,9742 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 1978 m<sup>2</sup> (mínimo 10m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s)

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t)..... 1

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 65

(0,5 plazas/100m<sup>2</sup>t mínimo)**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>).....  
20.090Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 13.179

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 12.838

Cesión mínima dotaciones públicas excluido viario: 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>s

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 1.5244 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 1,5244

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 16****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.1/1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.1/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 20954 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 3160 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 1Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>) .....  
11.116Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 20.819Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>)..... 3.326

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 11.116

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5339 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) .....0,5339

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 17****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.2/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.2/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 6729 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7103 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1476 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)..... 1

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t)..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t).....  
4.780

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 6.021

Superficie total peexistente (m2t)..... 919

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 4.780

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7939 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a).....0,7939

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 18****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.3/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.3/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 8427 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.646 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 1642 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>) 1Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>) 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>).....  
5.444Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 7.288Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>)..... 2.176

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 5.444

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m<sup>2</sup>t Residencial) 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.747 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 0,7470

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 19****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.4/1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.4/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 32198 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4778 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 2471 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>) 1Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>) 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>).....

15.385

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 28.080Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>)..... 1.585

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 15.385

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los estándares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, entodo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5479 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 0,5479

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 20****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.5/1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.5/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 11593 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5816 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 1279 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>) ..... 1Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>) ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>).....  
6.742Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s) ..... 10.075Superficie total peexistente (m<sup>2</sup>) ..... 1.720

Aprovechamiento objetivo total (ua) ..... 6.742

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.6692 ua/m<sup>2</sup>s c.d.aAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 0,6692

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 21****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.6/1 (Terciario-Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.6/1 de Uso Global Terciario-Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 17810 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.6633 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1875 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) ..... 1

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t).....  
11.813

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 16.637

Superficie total peexistente (m2t)..... 5.727

Aprovechamiento objetivo total (ua))..... 11.813

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7101 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) ..... 0,7101





**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 22**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.7/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.7/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 5192 m2

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5575 m2/m2

**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 2089 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 1295 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) ..... 1

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t).....  
2.894

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 5.192

Superficie total peexistente (m2t)..... 0

Aprovechamiento objetivo total (ua))..... 2.894

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen Especial (% m2t Residencial) 12,5

Edificabilidad mínima en residencial protección pública Régimen General (% m2t Residencial) 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5575 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) .....0,5575

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 23****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-B.8/1 (Terciario)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-B.8/1 de Uso Global Terciario, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 4032 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5529 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 406 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) ..... 1

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t).....2.229

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s)..... 4.032

Superficie total preexistente (m2t)..... 0

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 2.229

1.- Las condiciones mínimas de la Ordenación Detallada de la alternativa técnica, si no se asume la ordenación establecida por el Plan General en el Programa de Ejecución, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. A dichos efectos, deberá observarse y justificarse todas las determinaciones establecidas en la Ordenación Estructural referidas a dicha Zona y Área de Reparto en el presente PGM. Podrá, no obstante, reajustarse las reservas dotacionales previstas en la Ordenación Detallada del PGM a los entandares mínimos de la legislación urbanística, siempre que quede fehacientemente justificada la nueva propuesta de ordenación, no pudiendo incrementarse, en todo caso, el Coeficiente de edificabilidad bruta.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5529 ua/m2s c.d.a

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m2s c.d.a) .....0,5529

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 24****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.1/1 (Industrial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.1/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad al presente Plan General Municipal.

En todo caso, el inicio del desarrollo, la ejecución material y la posterior concesión de licencias de edificación de la unidad, queda supeditada al momento en que se encuentre resuelto y construido el acceso al polígono industrial desde la carretera N-432 por el Ministerio de Fomento y para el cual el Plan establece la oportuna reserva de terrenos.

**SUPERFICIE BRUTA:** 129833 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.4495 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 5044 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 3636 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t). ..... 1

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t)..... 188.191**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Estudio de Detalle

- Fecha de Aprobación Definitiva: 30.07-2013
- Publicación DOE A. Definitiva: 16-10-2013
- No se ha declarado la caducidad de la actuación

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 25****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.2/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.2/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del plano de ordenación del Plan General Municipal, y en todo caso, se ajustarán al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 3.084 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.2224 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 354 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>)..... 3.770**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Programa de Ejecución

- Suscrito Convenio de formalización de obligaciones a asumir por parte del agente urbanizador (No consta fecha)

Proyecto de Reparcelación

- Fecha de Aprobación Definitiva: 13-10-2006

- Publicación DOE A. Definitiva: 11-11-2006

Proyecto de urbanización

- Fecha de Aprobación Definitiva: 13-06-2006

- Publicación BOP: 03-07-2006

- No se ha declarado la caducidad del Programa de Ejecución

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 26****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.3/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.3/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del plano de ordenación del Plan General Municipal, y en todo caso, se ajustarán al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 4853 m2**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.5854 m2/m2**CESIONES**

CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m2

CESIÓN ZONAS VERDES: 600 m2

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t). ..... 1

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t)..... 7.694**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Programa de Ejecución

- Fecha de Aprobación Definitiva: 30-06-2009

- Publicación DOE A. Definitiva: 31-07-2009

- No se ha declarado la caducidad del Programa de Ejecución

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 27****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.4/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.4/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del plano de ordenación del Plan General Municipal, y en todo caso, se ajustarán al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 10700 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.5803 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 1011 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>)..... 16.910**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Programa de Ejecución

- Fecha de Aprobación Definitiva: 28-06-2006

- Publicación DOE A. Definitiva: 3-08-2006

- No se ha declarado la caducidad del Programa de Ejecución

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 28****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.5/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.5/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del plano de ordenación del Plan General Municipal, y en todo caso, se ajustarán al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 8.762 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.6635 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 699 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>)..... 14.575**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Programa de Ejecución

- Fecha de Aprobación Definitiva: 30-03-2011 y (Reformado ultimo) 31-03-2016
- Publicación DOE A. Definitiva (Reformado último): 12-04-2016
- No se ha declarado la caducidad del Programa de Ejecución

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 29****DENOMINACIÓN:** Unidad de Actuación UA/SUNC-C.6/1 (Residencial)

Las condiciones particulares de la Unidad de Actuación delimitada UA/SUNC-C.6/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, los cuales se derivan del plano de ordenación del Plan General Municipal, y en todo caso, se ajustarán al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 19484 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1.4293 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 0 m<sup>2</sup>CESIÓN ZONAS VERDES: 1591 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>)..... 27.849**OBSERVACIONES:**

Las reservas y cesiones dotacionales, de aparcamientos públicos y de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración, serán de conformidad con los documentos ya aprobados, que el Plan asume, y que a continuación se exponen.

Programa de Ejecución

- Fecha de Aprobación Definitiva: 30-07-2009

- Publicación DOE A. Definitiva: 28-08-2009

- No se ha declarado la caducidad del Programa de Ejecución



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 30****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/1 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/1 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 29878 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s). ..... 7.019**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4767 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 6.622**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1)..... 14.244Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 28.892

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 12.479

(1) : La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-1. .... 6.622

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento. .... 0

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 30**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/1 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4319 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 31****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/2 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/2 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 65386 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos).

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s)..... 15.766**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>).....35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>)..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>)..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 12.201**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 2.673**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1)..... 29.326Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 59.788

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 25.693

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SUP. M2**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-3..... 2.673

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-2..... 1.000

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-4..... 7.377

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-5..... 3.824

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 31****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/2 (Residencial)

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4297 UaAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). .....0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 32****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/3 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/3 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 65731 m2

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m2s) ..... 15.460

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4854 m2/m2**CESIONES**

Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t) ..... 35

**CESIÓN DE DOTACIONES:**

Cesión mínima sistema local dotacional público (m2s/100m2t) ..... 20

**CESIÓN ZONAS VERDES:**

Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t) ..... 15

Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m2s c.d.a) ..... 5.731

**CESIÓN VIARIO:**

Cesión sistema general viario público adscrito (m2s c.d.a) ..... 8.854

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) ..... 1

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1) ..... 31.906

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s) ..... 63.368

Aprovechamiento objetivo total (ua) ..... 27.953

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-4 ..... 4.574

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-9 ..... 4.280

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-1 ..... 4.754

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-2 ..... 977

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 32****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/3 (Residencial)

generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4411 UaAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). .....0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 33****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/4 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/4 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 24808 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s) ..... 6.724**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4715 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>) ..... 35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>) ..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>) ..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 0**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 6.343**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>) ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>) ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1) ..... 11.696Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s) ..... 23.834

Aprovechamiento objetivo total (ua) ..... 10.247

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-5. .... 2.843

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-9. .... 3.500

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento ..... 0

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 33**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/4 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4299 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 0,4326



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 34****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/5 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/5 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha. Así mismo, previamente a la redacción del correspondiente Plan Parcial, se realizarán con cargo a los promotores las oportunas prospecciones superficiales y sondeos que determinen la existencia de restos arqueológicos que puedan condicionar el diseño del mismo.

**SUPERFICIE BRUTA:** 37675 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s)..... 7.862**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>).....35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>).....20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>)..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 1.000**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a)..... 6.417**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>)..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1)..... 18.888Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 37.169

Aprovechamiento objetivo total (ua)..... 16.548

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-9..... 6.417

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-4..... 1.000

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 34**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/5 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4452 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) .....0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 35****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/6 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/6 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 63365 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s). ..... 14.685**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4891 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 2.500**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 11.312**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1) ..... 31.132Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 62.782

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 27.275

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-8. .... 4.262

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-9. .... 7.050

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-4. .... 2.500

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 35**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/6 (Residencial)

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4344 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 36****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/7. (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/7 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 57073 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s). ..... 13.014**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4762 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 300**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 11.977**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1)..... 27.176Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s)..... 55.905

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 23.809

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-6. .... 5.721

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-7.2. .... 4.232

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-9. .... 2.024

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-4. .... 300

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 36****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/7 (Residencial)

en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4259 UaAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,4326



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

<b>ALCANCE: Detallado</b>	<b>Nº. 37</b>
---------------------------	---------------

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/8 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/8 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 9651 m2

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m2s). ..... 1.412

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5124 m2/m2

**CESIONES**

Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t). ..... 35

**CESIÓN DE DOTACIONES:**

Cesión mínima sistema local dotacional público (m2s/100m2t). ..... 20

**CESIÓN ZONAS VERDES:**

Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t). ..... 15

Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m2s c.d.a). ..... 800

**CESIÓN VIARIO:**

Cesión sistema general viario público adscrito (m2s c.d.a). ..... 532

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t). ..... 1

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t). ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1). .....  
4.945

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s). ..... 9.571

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 4.332

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-7.2. .... 532

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-4. .... 800

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 37**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/8 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4527 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 0,4326





**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

<b>ALCANCE: Detallado</b>	<b>Nº. 38</b>
---------------------------	---------------

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/9 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/9 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 11137 m2  
 (Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)  
 Superficie Bruta SSGG adscritos (m2s) ..... 1.272

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4633 m2/m2

<b>CESIONES</b>	
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t) .....	35
<b>CESIÓN DE DOTACIONES:</b>	
Cesión mínima sistema local dotacional público (m2s/100m2t).....	20
<b>CESIÓN ZONAS VERDES:</b>	
Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t) .....	15
Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m2s c.d.a).....	0
<b>CESIÓN VIARIO:</b>	
Cesión sistema general viario público adscrito (m2s c.d.a) .....	1.200
<b>NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:</b>	
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) .....	1
<b>NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b>	
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) .....	0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1).....  
 5.160  
 Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s) ..... 11.065  
 Aprovechamiento objetivo total (ua) ..... 4.521

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**  
 Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-8. .... 1.200  
 Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento ..... 0

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %  
 Vivienda Protección Régimen Especial (%m2t total residencial) ..... 12,5



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 38**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/9 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4086 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 39****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/10 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/10 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 40128 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m<sup>2</sup>s). ..... 8.765**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4843 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 35**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 20**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>). ..... 15Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 8.269**CESIÓN VIARIO:**Cesión sistema general viario público adscrito (m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>). ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1). .....  
19.436Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 38.898

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 17.028

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-  
2. .... 4.052Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento DV-  
3. .... 4.217

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 39**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/10 (Residencial)

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial). ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4378 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 40****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/11 (Residencial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-1/11 de Uso Global Residencial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 26864 m2

(Superficie Bruta total del Sector incluido SSGG adscritos)

Superficie Bruta SSGG adscritos (m2s) ..... 6.850

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.4482 m2/m2**CESIONES**

Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t) ..... 35

**CESIÓN DE DOTACIONES:**

Cesión mínima sistema local dotacional público (m2s/100m2t) ..... 20

**CESIÓN ZONAS VERDES:**

Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t) ..... 15

Cesión sistema general zonas verdes públicas adscrito (m2s c.d.a) ..... 0

**CESIÓN VIARIO:**

Cesión sistema general viario público adscrito (m2s c.d.a) ..... 6.462

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**

Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t) ..... 1

**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**

Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t) ..... 0,5

**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m2t) (1) ..... 12.040

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m2s) ..... 25.780

Aprovechamiento objetivo total (ua) ..... 10.548

(1) : La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**PORMENORIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-1 ..... 1.300

Sistema General Viario con derecho a aprovechamiento DC-10 ..... 5.162

Sistema General Zonas Verdes con derecho a aprovechamiento ..... 0

El Ayuntamiento estará facultado para adscribir al Sector superficies alternativas de los sistemas generales pormenorizados con el objetivo de asegurar con mayor eficacia la ejecución de los mismos en función del desarrollo real de los sectores.

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30 %



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 40**

**DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-1/11 (Residencial)

Vivienda Protección Régimen Especial (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

Vivienda Protección Régimen General (%m<sup>2</sup>t total residencial) ..... 12,5

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.4092 Ua

Aprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a) ..... 0,4326

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Detallado****Nº. 41****DENOMINACIÓN:** Sector S/SUB-2/1 (Industrial)

Las condiciones particulares del Sector delimitado S/SUB-2/1 de Uso Global Industrial, se ajustará a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**SUPERFICIE BRUTA:** 34147 m<sup>2</sup>

(Superficie Bruta total del Sector)

Superficie Bruta SSGG incluidos (m<sup>2</sup>s). ..... 2.369**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5114 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (%/m<sup>2</sup>s). ..... 15**CESIÓN DE DOTACIONES:**Cesión mínima sistema local dotacional público (%/m<sup>2</sup>s). ..... 5**CESIÓN ZONAS VERDES:**Cesión mínima sistema local zonas verdes públicas (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t). ..... 10**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:**Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m<sup>2</sup>t). ..... 1**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:**Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m<sup>2</sup>t). ..... 0,5**OTRAS DETERMINACIONES:** Superficie edificable lucrativa total (m<sup>2</sup>t) (1).....

16.500

Superficie total con derecho a aprovechamiento (m<sup>2</sup>s). ..... 32.267

Aprovechamiento objetivo total (ua). ..... 16.500

(1): La edificabilidad atribuida inicialmente puede verse incrementada o disminuida en un 5% para posibilitar mayor versatilidad al planificador del desarrollo sin alterar el Aprovechamiento Medio Objetivo del Sector.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.5114 UaAprovechamiento Medio Objetivo del Área de Reparto (ua/m<sup>2</sup>s c.d.a). ..... 0,5114

**5.3.0.2.- Sección particular:** Fichas obra pública ordinaria**OBRA PÚBLICA ORDINARIA****ALCANCE: Detallado****Nº. 42****DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbanizable AAE/SUB/1

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbanizable AAE/SUB/1 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

<b>CONTENIDO:</b> Superficie Sistema General Dotacional DE-1(m2s).....	17.835
Superficie Sistema Local Viario (m2s).....	5.522
Total Superficie Sistema Dotacional (m2s).....	23.357
Aprovechamiento Medio Atribuido (ua/m2s).....	0,4326
Aprovechamiento Subjetivo (ua/m2s).....	0,90 x 0,4326
Aprovechamiento Subjetivo Total (ua).....	9.095





**OBRA PÚBLICA ORDINARIA**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 43**

**DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbano AAE/SU/1

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbano AAE/SU/1 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, cuyas definiciones son las contempladas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Zonas Verdes Local (m2s).....224

Zona donde se ubica.....SUC-2

Ámbito espacial homogéneo: Manzana catastral a la que pertenece.

Edificabilidad media: La de la manzana catastral a la que pertenece.



**OBRA PÚBLICA ORDINARIA**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 44**

**DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbano AAE/SU/2

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbano AAE/SU/2 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha, cuyas definiciones son las contempladas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Zonas Verdes Local (m2s) ..... 32

Zona donde se ubica.....SUC-1

Ámbito espacial homogéneo: Manzana catastral a la que pertenece.

Edificabilidad media: La de la manzana catastral a la que pertenece.

**OBRA PÚBLICA ORDINARIA****ALCANCE: Detallado****Nº. 45****DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAD/SU/1

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAD/SU/1 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Viario Local (m2s) ..... 21

La superficie a obtener se formalizará mediante cesión gratuita a la administración previamente al otorgamiento de la licencia de obras, si bien, el terreno a ceder tendrá el mismo aprovechamiento urbanístico que el del terreno del que se segregue, haciendo efectivo dicho aprovechamiento en la parcela edificable resultante tras la cesión.

**OBRA PÚBLICA ORDINARIA****ALCANCE: Detallado****Nº. 46****DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAD/SU/2

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAD/SU/2 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Viario Local (m2s) ..... 24

La superficie a obtener se formalizará mediante cesión gratuita a la administración previamente al otorgamiento de la licencia de obras, si bien, el terreno a ceder tendrá el mismo aprovechamiento urbanístico que el del terreno del que se segregue, haciendo efectivo dicho aprovechamiento en la parcela edificable resultante tras la cesión.

**OBRA PÚBLICA ORDINARIA****ALCANCE: Detallado****Nº. 47****DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAD/SU/3

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática Directa en Suelo Urbano AAE/SU/3 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Viario Local (m2s) ..... 167  
Superficie dotacional publica incorporada a la parcela edificable(m2s).....  
16  
Superficie real a obtener y ceder(m2s) ..... 151  
La superficie a real a obtener se formalizará mediante cesión gratuita a la administración previamente al otorgamiento de la licencia de obras. El terreno a ceder tendrá el mismo aprovechamiento urbanístico que el del terreno del que se segregue, haciendo efectivo dicho aprovechamiento en la parcela edificable resultante tras la cesión. La superficie de terreno dotacional pública que se incorpora a la parcela edificable es equivalente al restante terreno a ceder, por lo que se entenderá permutado uno por otro.



**OBRA PÚBLICA ORDINARIA**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 48**

**DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática por Cesión gratuita en Suelo Urbano AAC/SU/1

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática por Cesión gratuita en Suelo Urbano AAC/SU/1 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema General de la Red Ferroviaria  
(m2s).....57

La superficie a obtener se formalizará mediante cesión gratuita a la administración previamente al otorgamiento de la licencia de obras.



**OBRA PÚBLICA ORDINARIA**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 49**

**DENOMINACIÓN:** Actuación Asistemática por Cesión gratuita en Suelo Urbano AAC/SU/2

Las condiciones particulares de la Actuación Asistemática por Cesión gratuita en Suelo Urbano AAC/SU/2 se ajustarán a los parámetros urbanísticos que se expresan en la presente ficha.

**CONTENIDO:** Superficie Sistema Geeneral Viario (m2s). ..... 281

La superficie a obtener se formalizará mediante cesión gratuita a la administración previamente al otorgamiento de la licencia de obras.

#### **5.4.- Capítulo:** Infraestructuras (*Detallado*)

##### **5.4.0.0.1.-Definición y clasificación. Predimensionamiento**

Las infraestructuras que se refieren a la Ordenación Detallada se clasifican en:

- Sistema Local de Infraestructuras de la Red Viaria
- Sistema Local de Infraestructuras de la Red de Abastecimiento de Aguas
- Sistema Local de Infraestructuras de la Red de Alcantarillado
- Sistema Local de Infraestructuras de la Red de Energía Eléctrica

Las secciones de los conductos de las diferentes infraestructuras que se contemplan en los planos de ordenación, se entenderán como elementos predimensionados por el Plan, pero cuyas secciones, trazados y soluciones definitivas serán las que se contemplen en los correspondientes Anteproyectos o Proyectos de urbanización. Igualmente, los diseños de detalle de la Red Viaria se establecerán en los referidos documentos.

#### **5.4.1.- Subcapítulo:** Abastecimiento.

##### **5.4.1.0.1.-Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema Local**

En el dimensionado y diseño de la nueva red de abastecimiento que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 100 litros por habitante y día (l/hab/día), en áreas de uso global residencial (podrá incrementarse esta dotación sin superar los 170 l/hab/día, y de 80 litros por persona y día, en áreas de uso global industrial (sin superar los 2.158 m<sup>3</sup>/Ha/año). El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 1,5 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.
- Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 10 atmósferas y 15 atmósferas de prueba. Su instalación será subterránea, según zanjas trapezoidales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.
- Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento, empresa suministradora por concesión o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación, o en otras disposiciones de aplicación.

El Ayuntamiento será el organismo competente para autorizar conexiones a la red local de abastecimiento. Cualquier otra captación de agua (superficial o subterránea) requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En todo caso, con los desarrollos urbanísticos propuestos y/o nuevos que puedan generarse no podrá superarse la asignación máxima de recursos



hídricos que para Llerena fija la correspondiente Planificación Hidrológica y que según indica la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para el año 2027 es de 648.050 m<sup>3</sup>/año.

#### **5.4.2.- Subcapítulo:** Red Viaria

##### **5.4.2.0.1.-Características de la Red viaria del Sistema Local**

En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros y pendiente longitudinal menor del 6%, siendo preceptivo para pendientes superiores contar con un trayecto peatonal alternativo que permita su accesibilidad. Cuando el ancho de las vías sea inferior a 7,5m, se dispondrá en plataforma única.
- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho mínimo de 3,25 metros por cada carril direccional. Si la vía es de una sola dirección la calzada tendrá un ancho mínimo de 4,5 m. Su pendiente no será inferior al 1%, salvo que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.
- 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 ubiquen.
- 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.

#### **5.4.3.- Subcapítulo:** Saneamiento

##### **5.4.3.0.1.-Características de la Red de Saneamiento del Sistema Local**

El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de saneamiento 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 de uso global residencial 0,4-0,5
- Áreas de uso global industrial 0,2-0,3
- Áreas de parques y jardines 0,1
- 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 0,40 metros ni superior a 1 metro, 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 el resto hasta el 0,5%.
- 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.

- 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.

La red de saneamiento podrá ser unitaria o separativa. Para cada caso se tiene:

- Red unitaria: todas las instalaciones deben dimensionarse de forma que puedan absorber las puntas de caudal provocadas por la lluvia de diseño, asociada al período de retorno de proyecto (mínimo 25 años). Deberá garantizarse la estanqueidad de todas las conducciones.

- Red separativa: para el vertido de la red de aguas pluviales, el promotor de la actuación deberá solicitar autorización para el vertido a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Este vertido deberá cumplir con una depuración previa, salvo justificación en contrario, para poder garantizar los límites establecidos para el vertido al dominio público hidráulico (tratamiento mínimo compuesto por: decantador + separador de grasas). Se valorará la posibilidad de instalar un tanque de retención de las aguas de tormenta, en los casos necesarios. Se justificará en todo caso la necesidad o no de su construcción.

#### **5.4.4.- Subcapítulo: Electricidad**

##### **5.4.4.0.1.-Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema Local**

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 siguientes condiciones:

- Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones o en los espacios libres públicos o privados de las parcelas edificables, debiendo en todo caso armonizar la edificación que lo albergue con el entorno del área.

- Las líneas de distribución de energía eléctrica en media o alta tensión serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.



**NORMATIVA**  
**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

**TITULO 1 ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

CAPITULO 1:CATALOGO

SECCIÓN 1:CONDICIONES GENERALES

*ART J.J.1 Conjunto Histórico*

En el Plano OE-NP-5 se establece la Delimitación gráfica del Conjunto Histórico de Llerena.

La normativa urbanística provisional del ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico es la que se establece en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Llerena, del que el presente Catalogo supone un documento complementario.

Con independencia de ello, y hasta tanto no es apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección en el correspondiente Plan Especial de Protección a que hace referencia en el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, la concesión de licencias precisará de la resolución favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, que podrá establecer motivadamente mayores limitaciones que las establecidas en el Plan General Municipal y aunque el mismo haya obtenido informe favorable de la referida Consejería.

*ART 1.1.2 Clasificación y características de los elementos catalogados*

Los elementos Catalogados se agrupan por niveles de protección, cuyas definiciones y características son las siguientes:

- **Protección Integral:** Se incluyen en este nivel de protección aquellas construcciones o recintos que por sus características y valores intrínsecos deban protegerse con las limitaciones que para dicho nivel se determinan en el artículo 88.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y con las precisiones de detalle que se puedan establecer en cada una de las fichas pormenorizadas de dichos elementos.
- **Protección Parcial** Se incluyen en este nivel de protección aquellas construcciones o recintos que por características y valores intrínsecos deban protegerse con las limitaciones que para dicho nivel se determinan en el Artículo 88.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y con las precisiones de detalle que se puedan establecer en cada una de las fichas pormenorizadas de dichos elementos.
- **Protección Ambiental:** Se incluyen en este nivel de protección aquellas construcciones o recintos que por características y valores intrínsecos deban protegerse con las limitaciones que para dicho nivel se determinan en el Artículo 88.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y con las precisiones de detalle que se puedan establecer en cada una de las fichas pormenorizadas de dichos elementos.
- **Yacimientos Arqueológicos:** Se incluirán en este apartado los sitios arqueológicos determinados en la carta arqueológica de la Consejería de Cultura, para cuya protección se estará a lo dispuesto por el órgano competente.



#### *ART 1.1.3 Actuaciones sobre los elementos catalogados*

Las actuaciones que se propongan sobre los elementos catalogados deberán contar con la previa aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio u órgano competente de la Junta de Extremadura, siempre que los mismos se encuentren incluidos en la Delimitación del Conjunto Histórico. En caso de que los elementos se sitúen fuera de dicho ámbito territorial, aquella aprobación solo será preceptiva en el supuesto de Bienes de Interés Cultural o bienes inventariados.

Dichas actuaciones tenderán a preservar y poner en valor el elemento catalogado de conformidad con su nivel de protección, si bien, podrán proponerse justificadamente actuaciones de renovación o ampliación de conformidad con la calificación concreta que se establece en la Ordenación Detallada de la manzana o lugar donde se ubique y siempre que no se encuentre expresamente prohibidas dichas actuaciones en la ficha de catalogación del elemento y tengan como finalidad su rehabilitación, reutilización o funcionalidad.

#### *ART 1.1.4 Clases de obras.*

Según la Normativa Urbanística del Plan General Municipal, se define las siguientes clases de obras:

- a) Según las características intrínsecas de las obras a realizar, se definen las siguientes clases:
  - Conservación: Son aquellas obras de reparación cuyo objetivo es el mantenimiento habitual de los edificios en su estado original.
  - Consolidación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el mantenimiento extraordinario de los edificios en su estado original en evitación de situaciones de grave deterioro o ruina.
  - Reforma: Son aquellas obras cuyo objetivo es la alteración del estado original de los edificios.
  - Adaptación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la culminación de edificios o locales en bruto.
  - Acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
  - Ampliación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el incremento de la superficie o volumen edificables.
  - Demolición: Son aquellas obras cuyo objetivo es el derribo de todo o parte de los edificios.



- Nueva Planta: Son aquellas obras cuyo objetivo es el levantamiento de un nuevo edificio sobre una parcela edificable vacante de edificación.
  - Renovación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la construcción de un nuevo edificio previa la demolición del existente.
  - Reconstrucción: Son aquellas obras cuyo objetivo es devolver al estado original un edificio mediante la construcción de nuevos elementos que se encuentran en el momento de la intervención en estado ruinoso o desaparecidos.
- b) Según los objetivos perseguidos en las obras a realizar sobre edificios catalogados, se establecen los siguientes tipos:
- Restauración: Son obras cuyo objetivo es la mejora de las edificaciones protegidas mediante la utilización de las técnicas y materiales constructivos originales o de más valor de los edificios.
  - Novación: Son obras cuyo objetivo es la mejora de los edificios protegidos mediante la utilización de técnicas y materiales constructivos actuales.
  - Rehabilitación: Son las obras cuyo objetivo es el volver a dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación según su uso original.
  - Reutilización: Son las obras cuyo objetivo es el dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación con usos diferentes al original.

*ART 1.1.5 Clases de obras permitidas según nivel de protección.*

a) Protección Integral

- Obras permitidas según características: Conservación, Consolidación, Reforma (solo de los elementos que se refieran a la distribución interior, que no afecten a las características estructurales y tipológicas del edificio y no suponga la desaparición o alteración de elementos, tratamientos y aspectos singulares o especiales del edificio), Adaptación, Acondicionamiento, Ampliación (solo si específicamente se autoriza en la ficha individualizada del elemento), Demolición (solo de elementos postizos o de menor valor que permitan potenciar el conjunto del bien) y Reconstrucción (sin que suponga un resultado mimético, salvo escrupulosa datación de posibles hallazgos, y siempre que redunden en beneficio del bien).
- Obras prohibidas según características: Nueva Planta y Renovación.
- Obras permitidas según objetivo perseguido: Restauración, Novación (solo cuando no pueda utilizarse el concepto de restauración y sean necesarias para poner en valor el bien, debiendo quedar de manifiesto la actuación realizada para no producir resultados miméticos), Rehabilitación y Reutilización (ésta cuando fehacientemente la reutilización no vaya en detrimento de su valor intrínseco)

b) Protección Parcial

- Obras permitidas según características: Conservación, Consolidación, Reforma (solo de los elementos que se refieran a la distribución interior, que no afecten a las características estructurales y tipológicas del edificio y no suponga la desaparición o alteración de elementos singulares del edificio), Adaptación, Acondicionamiento, Ampliación, Demolición (sólo de elementos postizos o de menor valor que permitan potenciar el conjunto del bien) y Reconstrucción (sin que suponga un resultado mimético, salvo escrupulosa datación de posibles hallazgos).



- Obras prohibidas según características: Nueva Planta y Renovación.
  - Obras permitidas según objetivo perseguido: Restauración, Novación (solo cuando no pueda utilizarse el concepto de restauración y sean necesarias para poner en valor el bien, debiendo quedar de manifiesto la actuación realizada para no producir resultados miméticos), Rehabilitación y Reutilización.
- c) Protección Ambiental
- Obras permitidas según características: Conservación, Consolidación, Reforma, Adaptación, Acondicionamiento, Ampliación, Demolición (excluida las fachadas), Renovación interna y Reconstrucción (sin que suponga un resultado mimético, salvo escrupulosa datación de posibles hallazgos).
  - Obras prohibidas según características: Nueva Planta.
  - Obras permitidas según objetivo perseguido: Restauración, Novación, Rehabilitación y Reutilización.
- d) Yacimientos Arqueológicos
- d.1).- Protección del patrimonio arqueológico con carecer genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).
- Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
- En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado se tendrá en cuenta lo siguiente: "En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura".
- d.2).- Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.
- Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo urbano o urbanizable o en su entorno de protección (200 metros alrededor del punto más exterior del bien) deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, a cargo del promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.
- d.3).- Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.
- Respecto a las zonas arqueológicas recogidas en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.
- Los polígonos o enclaves inventariados en el catálogo de este Plan General, tendrán en todos los casos, nivel de protección integral y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente del Gobierno de Extremadura.
- En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como



yacimientos, zonas o suelo de protección arqueológica, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

## SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES

### *ART 1.1.6 Relación de elementos catalogados y niveles de protección*

#### **PROTECCION INTEGRAL**

PI.01	MURALLAS
PI.02	PUERTA DE MONTEMOLIN
PI.03	PUERTA DE VILLAGARCIA
PI.04	PORTILLO DEL SOL
PI.05	PLAZA DE ESPAÑA
PI.06	FUENTE PLAZA MAYOR
PI.07	PASADIZO DE LA CORREDERA
PI.08	IGLESIA DE LA GRANADA
PI.09	IGLESIA SANTIAGO
PI.10	IGLESIA DE LA CONCEPCION
PI.11	IGLESIA-CONVENTO DE SANTA CLARA
PI.12	IGLESIA DE SAN JUAN DE DIOS
PI.13	CENTRO CULTURAL LA MERCED
PI.14	CONVENTO DE SANTA ANA
PI.15	RESTOS DEL CONVENTO DE SAN BUENAVENTURA
PI.16	AYUNTAMIENTO



- PI.17 CAMARA AGRARIA
- PI.18 HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS
- PI.19 PALACIO EPISCOPAL
- PI.20 CASA MAESTRAL
- PI.21 COLEGIO SANTO ANGEL. C. CARCEL
- PI.22 COLEGIO SANTO ANGEL. C. SANTIAGO
- PI.23 PALACIO DE JUSTICIA
- PI.24 CASINO
- PI.25 HUMILLADERO DE SAN LARAZO
- PI.26 ERMITA SANTA CATALINA
- PI.27 CASA DE DOÑA MARIANA
- PI.28 VIV. C. ARMAS 9
- PI.29 VIV. C. AURORA 12
- PI.30 VIV. C. BODEGONES 5
- PI.31 VIV. C. BODEGONES 32
- PI.32 VIV. C. CURTIDORES 2
- PI.33 VIV. C. DE LA FUENTE 9
- PI.34 VIV. C. SANTAIGO 39, 41, 43, 45
- PI.35 VIV. C. ZAPATERIA 2

#### **PROTECCIÓN PARCIAL**

- PP.01 CONVENTO DE SANTA ISABEL
- PP.02 ERMITA DE SAN MIGUEL
- PP.03 VIV. C. ARMAS 7
- PP.04 VIV. C. ARMAS 14
- PP.05 VIV. C. AVALOS 4
- PP.06 VIV. C. AVALOS 11
- PP.07 VIV. C. AVILESES 4
- PP.08 VIV. C. AVILESES 12
- PP.09 VIV. C. BODEGONES 11
- PP.10 VIV. C. BOLAÑOS 13
- PP.11 VIV. C. BOLAÑOS 15
- PP.12 VIV. C. BOLAÑOS 23
- PP.13 VIV. C. CORREDERA 2
- PP.14 VIV. C. CORREDERA 5
- PP.15 VIV. C. CORREDERA 12
- PP.16 VIV. C. CORREDERA 15





- PP.17 VIV. C. CRISTO DE LA PALMA 2
- PP.18 VIV. C. CRISTO DE LA PALMA 4
- PP.19 VIV. C. DTR. TOMAS GOMEZ 3
- PP.20 VIV. C. GAZUL DE UCLES 6
- PP.21 VIV. C. GAZUL DE UCLES 8
- PP.22 VIV. C. PEDRO PAZ 9
- PP.23 VIV. C. PEDRO PAZ 11
- PP.24 VIV. C. SANTIAGO 18
- PP.25 VIV. C. SANTIAGO 29
- PP.26 VIV. C. SANTIAGO 40
- PP.27 VIV. C. SANTIAGO 56
- PP.28 VIV. C. SANTIAGO 57
- PP.29 VIV. C. SANTIAGO 58
- PP.30 VIV. C. SANTIAGO 59
- PP.31 VIV. C. SANTIAGO 68
- PP.32 VIV. C. SANTIAGO 70
- PP.33 VIV. C. SANTIAGO 76
- PP.34 VIV. C. SANTIAGO 78
- PP.35 VIV. C. SANTIAGO 73
- PP.36 VIV. C. SANTAIGO 81
- PP.37 VIV. C. SANTIAGO 98
- PP.38 VIV. PLAZA DE CERVANTES 3
- PP.39 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 2
- PP.40 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 3
- PP.41 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 4, 5
- PP.42 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 12
- PP.43 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 15
- PP.44 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 17
- PP.45 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 18
- PP.46 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 19
- PP.47 VIV. PLAZULEA DE LA FUENTE 13
- PP.48 VIV. PLAZULEA DE LA FUENTE 14
- PP.49 VIV. PLAZUELA DEL PESO 5
- PP.50 VIV. TRAVESIA DE LA MERCED 5
- PP.51 VIV. TRAVESIA SANTA ANA 2
- PP.52 MOLINO DEL PALOMAR
- PP.53 FÁBRICA DE HARINA ANEXA

**PROTECCION AMBIENTAL**

- PA.01 VIV. C. ALCANTARILLA 3
- PA.02 VIV. C. ALCANTARILLA 24
- PA.03 VIV. C. ALCANTARILLA 26
- PA.04 VIV. C. ALCANTARILLA 32
- PA.05 VIV. C. ALONSO DE CARDENAS 19
- PA.06 VIV. C. ALONSO DE CARDENAS 20
- PA.07 VIV. C. ALONSO DE CARDENAS 30
- PA.08 VIV. C. ARMAS 13
- PA.09 VIV. C. AURORA 15
- PA.10 VIV. C. AURORA 16
- PA.11 VIV. C. AURORA 20
- PA.12 VIV. C. AVALOS 7
- PA.13 VIV. C. AVILESES 2
- PA.14 VIV. C. AVILESES 18
- PA.15 VIV. C. BODEGONES 4
- PA.16 VIV. C. BODEGONES 16
- PA.17 VIV. C. BODEGONES 20
- PA.18 VIV. C. BOLAÑOS 7
- PA.19 VIV. C. CAPUA 7
- PA.20 VIV. C. CAPUA 9
- PA.21 VIV. C. CONCEPCION 23
- PA.22 VIV. C. CORREDERA 1
- PA.23 VIV. C. CORREDERA 3
- PA.24 VIV. C. CORREDERA 6
- PA.25 VIV. C. CORREDERA 7
- PA.26 VIV. C. CORREDERA 9
- PA.27 VIV. C. CORREDERA 10
- PA.28 VIV. C. CORREDERA 21
- PA.29 VIV. C. CORREDERA 22
- PA.30 VIV. C. CRISTO 17
- PA.31 VIV. C. CRISTO DE LA PALMA 14
- PA.32 VIV. C. CURTIDORES 4
- PA.33 VIV. C. CURTIDORES 7
- PA.34 VIV. C. CURTIDORES 21
- PA.35 VIV. C. CURTIDORES 25
- PA.36 VIV. C. ESCAVIAS 10



- PA.37 VIV. C. ESCAVIAS-C. BOLAÑOS
- PA.38 VIV. C. ESPIRITU SANTO 8
- PA.39 VIV. C. GABRIEL DE CARDENAS 7
- PA.40 VIV. C. HOMBRE BUENO 2
- PA.41 VIV. C. HOMBRE BUENO 8.
- PA.42 VIV. C. MAESSO 18
- PA.43 VIV. C. MORERIA Y HERREROS 16
- PA.44 VIV. C. MORERIA Y HERREROS 27
- PA.45 VIV. C. ORDIALES 2
- PA.46 VIV. C. ORDIALES 3
- PA.47 VIV. C. ORDIALES 5
- PA.48 VIV. C. ORDIALES 9
- PA.49 VIV. C. ORDIALES 11
- PA.50 VIV. PASQUIN 2
- PA.51 VIV. PASQUIN 6
- PA.52 VIV. C. POSITO 1
- PA.53 VIV. C. POSITO 5
- PA.54 VIV. C. POSITO 7
- PA.55 VIV. C. POSITO 23
- PA.56 VIV. C. RAMON Y CAJAL 4
- PA.57 VIV. C. RODRIGO MATEOS 1
- PA.58 VIV. C. SAN ANTONIO 29
- PA.59 VIV. C. SANTIAGO 27
- PA.60 VIV. C. SANTIAGO 32
- PA.61 VIV. C. SANTIAGO 35
- PA.62 VIV. C. SANTIAGO 37
- PA.63 VIV. C. SANTIAGO 55
- PA.64 VIV. C. SANTIAGO 63
- PA.65 VIV. C. SANTIAGO 67
- PA.66 VIV. C. SANTIAGO 106 PA.67 VIV. C. ZAPATERIA 1
- PA.68 VIV. C. ZAPATERIA 11
- PA.69 VIV. C. ZAPATERIA 15
- PA.70 VIV. C. ZAPATERIA 17
- PA.71 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 6
- PA.72 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 7
- PA.73 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 8
- PA.74 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 9



- PA.75 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 13
- PA.76 VIV. PLAZA DE ESPAÑA 14
- PA.77 VIV. PLAZA DE LA LIBERTAD 2
- PA.78 VIV. PLAZUELA DE LOS AJOS 4
- PA.79 VIV. PLAZULEA DE LA FUENTE 10
- PA.80 VIV. PLAZULEA DE LA FUENTE 12
- PA.81 VIV. CALLE ARRABAL SAN FRANCISCO 40
- PA.82 VIV. CALLE CRUZ 39
- PA.83 VIV. PLAZA DEL PESO 5
- PA.84 VIV. CALLE SAN ANTONIO 1
- PA.85 VIV. CALLE BOLAÑOS 20

#### **ELEMENTOS SINGULARES DE PROTECCION**

- ES.01 ALDABA Y CERRADURA VIV. C. FUENTE 9
- ES.02 ESCUDO VIV. C. SANTIAGO 46
- ES.03 ESCUDO CABECERA IGLESIA DE SANTIAGO
- ES.04 ESCUDO PUERTA NORTE IGLESIA DE SANTIAGO
- ES.05 ESCUDO IGLESIA DE LA GRANADA. LADO IMFRONTE
- ES.06 ESCUDO IGLESIA DE LA GRANADA. FACHADA EPISTOLA
- ES.07 ESCUDO IGLESIA DE LA MERCED. FACHADA PRINCIPAL
- ES.08 ESCUDO IGLESIA DE LA MERCED. CALLE BODEGONES
- ES.09 ESCUDO IGLESIA DE LA MERCED. FACHADA PRINCIPAL
- ES.10 ESCUDO VIV. PLAZA DE CERVANTES
- ES.11 ESCUDO VIV. C. AVALOS 11
- ES.12 ESCUDO VIV. C. SANTIAGO 68
- ES.13 ESCUDO PALACIO EPISCOPAL
- ES.14 ESCUDO PALACIO EPISCOPAL
- ES.15 ESCUDO VIV. C. CORREDERA 15
- ES.16 ESCUDO PALACIO DE JUSTICIA
- ES.17 ESCUDO VIV. C. MEDICO DTR. GOMEZ 3
- ES.18 ESCUDO VIV. C. DE LA FUENTE 9
- ES.19 FUENTE PELITOS
- ES.20 HORNACINA VIV. C.ARRABAL SAN FRANCISCO 40
- ES.21 HORNACINA VIV. C. CRUZ 39
- ES.22 HORNACINA PLAZA DEL PESO
- ES.23 HORNACINA VIV. C. SAN ANTONIO



- ES.24 HUMILLADERO DE SAN ANTON
- ES.25 POZO "LA MINA"
- ES.26 POZO DEL ROMANZAL
- ES.27 REJA-VENTANA VIV. C. BOLAÑOS 20 ES.28 HORNO DE BUENAVISTA
- ES.29 BUHARDAS Y CHOZOS

### **YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

EL CASCO HISTÓRICO DE LLERENA SE ENCUENTRA DECLARADA  
CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

- YA.01.- CERRO DEL CASTILLO
- YA.02.- POZO OTERO
- YA.03.- POZO OTERO II
- YA.04.- EL TASAJO
- YA. 05.- LAS MATAS DEL PEDROSILLO
- YA.06.- LA ALCANTARILLA
- YA. 07.- CASA DE SANTOS
- YA. 08.- CERRO DE LA SENDA
- YA. 09.- CORTIJO DE LAS CABEZAS
- YA. 10.- DEHESA DE LA VACA
- YA.11.- HUERTA DEL GARBANCITO
- YA.12.- CALZADA ROMANA
- YA.13.- MEDIANILES
- YA.14.- MINAS DE SAN MIGUEL Y ERMITA.
- YA.15.- LOS MOLINOS
- YA.16.- PEDROSILLO I
- YA.17.- EL PEDROSILLO II
- YA.18.- PEDROSILLO III
- YA.19.- EL PEDROSILLO IV
- YA.20.- EL PEDROSILLO V
- YA.21.- EL PEDROSILLO
- YA.22.- SAN ANTONIO
- YA.23.- LOS TEJARES DE MURCIA
- YA.24.- VEGA DE LAS MONJAS
- YA. 25.- VIÑA DEL SASTRE
- YA.26.- VIÑA DE LAS TORRES
- YA.27.- CERRO DE LA MALA CASTA



YA.28.- LOS GUIJOS DE LA MATAJACA

YA.29.- PIEDRA DEL OBISPO

YA.30.- SANTA ELENA

YA.31.- VALDEFLORES

YA.32.- EL HUMILLADERO

YA. 33.- EJIDO CHICO

YA.34.- SANTA MARTA

YA.35.- MINA

YA.36.- CASA DE LOS SANTOS

*ART 1.1.7 Fichas individualizadas de los elementos catalogados.*

Las fichas de los elementos catalogados anteriormente relacionados se incluyen en el Anexo de esta Normativa, así como una ficha general correspondiente al Conjunto Histórico.

*ART 1.1.8 Condiciones edificatorias de los elementos catalogados.*

Las condiciones edificatorias de cada uno de los elementos catalogados son las que se derivan de la Normativa Urbanística del Plan, en función de la Zona y Manzana donde se ubique el elemento, así como, en su caso, de las mayores limitaciones que se puedan derivar del nivel de protección atribuido al mismo y de aquellas otras que pudieran haberse establecido en la correspondiente ficha individualizada.



## ANEXO II \_ RESUMEN EJECUTIVO

### 1: INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Resumen Ejecutivo del Plan General Municipal de Llerena y el extracto explicativo de sus aspectos ambientales

El trabajo del Plan General Municipal ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico:

#### **EQUIPO REDACTOR**

Julián Prieto Fernández (Arquitecto)

Vicente López Bernal (Arquitecto)

Carlos Benito de Orduña (Arquitecto)

Ingenieros Proyectistas Extremeños S.A (Empresa de ingeniería)

#### **EMPRESA Y TECNICOS COLABORADORES**

Entorno e Infraestructuras de Extremadura S.L.(Empresa de ingeniería)

Javier Gómez de la Peña Villalón (Arquitecto)

### 2: OBJETO

La redacción del presente documento tiene por objeto el Resumen Ejecutivo del proyecto del Plan General de Llerena (Badajoz) de conformidad con lo determinado por el artículo 7.1.c) de la LESOTEX, que establece que se redactará dicho documento describiendo las características esenciales de la ordenación propuesta.

En este sentido en los apartados subsiguientes expondremos y describiremos de la manera más sencilla, resumida y comprensible posible las determinaciones y alcance de la Ordenación establecida.

Igualmente el presente documento tiene por objeto la redacción de un extracto explicativo de los aspectos ambientales del Plan General.

### 3: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

#### **3.1. DOCUMENTOS PROPIOS**

- a) MEMORIA INFORMATIVA: Describe el estado del municipio en el momento de redacción del Plan General Municipal desde el punto de vista de su estructura físico-ambiental, estructura territorial, estructura urbana, estructura socioeconómica, infraestructuras, estructura de la propiedad y planeamiento urbanístico
- b) PLANOS DE INFORMACIÓN: Grafía sobre la cartografía básica del plan la información de la Memoria Informativa que desde el punto de vista gráfico puede expresarse en planos
- c) MEMORIA JUSTIFICATIVA: Describe los objetivos y criterios de la ordenación propuesta por el Plan General Municipal y la justificación del cumplimiento de la adecuación del mismo a la legislación urbanística, así como la justificación de sus determinaciones en relación con la



protección del patrimonio, a la legislación agraria, a la necesidad de actuar sobre otros términos municipales, a los instrumentos de la ordenación territorial y a las legislaciones sectoriales. Igualmente describe el proceso de redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental y la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental redactada por el órgano ambiental correspondiente. Finalmente se incluye como anexo el Documento de Sostenibilidad Económica del Plan que tiene por objeto establecer las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos, así como las implicaciones con respecto de las actuaciones de urbanización y el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras.

- d) **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:** El Informe forma parte del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica al que es sometido el Plan General Municipal de Llerena y la finalidad de dicho proceso es integrar los aspectos ambientales en la preparación y adopción de este plan, contribuyendo de este modo a la protección del medio ambiente y a la promoción del desarrollo sostenible. Del mismo modo, este proceso fomenta la transparencia y la participación ciudadana, permitiendo el acceso a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador. El estudio recoge complementariamente el Mapa de Riesgos junto con su Análisis, clasificación y ponderación.
- e) **PLANOS DE ORDENACIÓN:** Grafía sobre la cartografía básica de plan las determinaciones de la ordenación propuesta en la Memoria Justificativa y las derivadas de la Normas Urbanísticas que desde el punto de vista gráfico pueden y/o deben expresarse en planos
- f) **NORMAS URBANÍSTICAS:** Establecen las determinaciones y parámetros urbanísticos a los que debe someterse las actuaciones urbanísticas en el desarrollo e implantación del Plan General Municipal
- g) **CATALOGO:** Documento que completa los anteriormente descritos y que hace referencia a los Bienes Protegidos, que se compone a su vez de su correspondiente Memoria, Normativa, Fichas de Bienes Catalogados y Planos

### **3.2. OTROS DOCUMENTOS**

- a) **MEMORIA AMBIENTAL:** Documento redactado por el Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente y que fue publicado en el DOE de 8 de Febrero de 2016. Dentro de la denominada Evaluación ambiental estratégica, el documento tiene el objetivo de conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes.

## **4: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

### **4.1. OBJETIVO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:**

De conformidad con la Ley 8/2.007 (Ley del Suelo estatal), el Plan ha establecido las diferentes situaciones básicas del territorio, es decir, Suelo Rural y Suelo Urbanizado.

Igualmente, de conformidad con la Ley 15/2.001 (Ley del Suelo autonómica LSOTEX), clasifica el territorio municipal como Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística





dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaba las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

#### **4.2. OBJETIVO EN EL NUCLEO URBANO**

1. Establecer las situaciones básicas del territorio y las categorías del Suelo Urbano
2. Zonificar y asignar los usos globales.
3. Mantener las actuales tipologías y alturas de edificación mediante su regulación en la Ordenanza correspondiente.
4. Re-equipar las áreas residenciales actuales, paliando en lo posible las deficiencias que pudieran existir.
5. Establecer una Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo y pormenorizando la relación de edificios y espacios a proteger.
6. Establecer las condiciones de parcelación en función de las diferentes tipologías, adaptándolas, en su caso, a las existentes
7. Establecer las condiciones estéticas en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que se divida el territorio.
8. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.
9. Adaptar el Suelo Urbano no Consolidado (bolsas de suelo no desarrollado de las actuales Normas Subsidiarias) a los estándares de calidad de la ley e intentar la contención o disminución de la edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado (resto del Núcleo Urbano).

#### **4.3. OBJETIVO DE LA AMPLIACION DE SUELO PARA NUEVOS DESARROLLOS**

1. Delimitar las zonas de futuro crecimiento para completar el modelo territorial ajustado a las demandas de suelo calculadas.
2. Establecer las condiciones genéricas de desarrollo de los diferentes sectores en coherencia con el Núcleo Urbano diseñado.

#### **4.4. OBJETIVO EN SUELO RUSTICO**

1. Categorizar el suelo en función de su valoración a efectos de su protección.
2. Establecer las medidas de protección sobre las áreas especialmente protegidas y en función de sus características.
3. Fijar las normas que impidan la formación de nuevos tejidos urbanos.



#### 4.5. CRITERIOS BÁSICOS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. EXPANSIÓN URBANA

Los criterios contemplados para la delimitación del suelo destinado a la expansión urbana parten de los que la legislación urbanística determina, completados con criterios que se basan en los de límites físicos naturales o infraestructurales y zonas de protección especial.

Así mismo, se contempla como criterio para ubicar el suelo destinado a la expansión urbana, en función de la demanda de suelo calculada, dos ámbitos diferentes a saber: la colmatación del suelo del Núcleo Urbano actual de Llerena, delimitado por las Normas Subsidiarias, y un nuevo suelo en continuidad que se incorpora.

Por otra parte, el modelo territorial de desarrollo urbano propuesto responde a las características del núcleo de población existente y a las características intrínsecas de los valores ambientales, paisajísticos, naturales etc del territorio.

En ese sentido, el Plan General Municipal hay que enmarcarlo fundamentalmente en un doble sentido, a saber:

- La definición de un modelo territorial de desarrollo urbano.
- El ajuste de las determinaciones de los crecimientos urbanos a las determinaciones de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX).

##### La definición de un modelo territorial de desarrollo urbano.

Es función de los Planes Generales, según el Artículo 69.1 de la LSOTEX, la definición de la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo entre la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada.

En el ámbito de la Ordenación Estructural es donde tenemos que encuadrar el modelo territorial de desarrollo urbano. Para ello se hace preciso, de conformidad con el Artículo 70 de la LSOTEX, establecer la red básica de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, por lo que necesario establecer los sistemas generales de infraestructuras que por sus dimensiones o su posición estratégica deban integrar el desarrollo urbanístico, así como las redes de transporte de carácter supramunicipal. Por otra parte, el Plan también debe fijar las directrices del modelo de evolución urbana.

En consecuencia con ello, lo primero que se ha realizado es el análisis del modelo de evolución urbana asumido por las normas subsidiarias anteriores, de lo que resulta:

- No existe una red básica de infraestructura viaria que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, dado que los nuevos desarrollos propuestos en las Unidades de Actuación confían su conexión e integración con el tejido urbano preexistente en los ejes de las carreteras y en el vial de ronda del Centro Histórico.
- Las Normas no establecen una red de transporte de carácter supramunicipal que no sea otro que el confiar, de nuevo, en la red de carreteras que llegan a la ciudad radialmente y en la ronda entorno al Centro Histórico para su continuidad en el territorio.

El modelo descrito, necesita, para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, incluso el ya asumido por las normas subsidiarias, el definir un nuevo modelo del sistema



viario desde una doble función: Asegurar la integración entre sí de los nuevos desarrollos y asegurar un tráfico interurbano sin congestionar el centro urbano.

En ese sentido, el modelo territorial propuesto entiende que dentro de la red viaria que por su dimensión y posición estratégica era necesario establecer, había que contar con un nuevo vial de circunvalación que asegurara la integración de los nuevos desarrollos (incluidos los ya realizados por las Normas Subsidiarias anteriores) y el tráfico interurbano de paso, descongestionando, sobre todo, el vial de ronda del Centro Histórico, el cual encontraba su oportunidad de diseño en el plan propuesto y que de otro modo los crecimientos posibles lo imposibilitarían.

El trazado del Nuevo Vial de Circunvalación de la Ciudad tiene como estrategia de diseño el aproximarse lo más posible a los desarrollos ya establecidos por las Normas Subsidiarias anteriores, de tal manera que las bolsas de terreno que quedase entre el Núcleo Urbano (Suelo Urbano clasificado por las mismas) y el nuevo vial fuera de la menor superficie posible dentro de un trazado técnico lo más racional posible, el cual ha quedado finalmente diseñado tras las diferentes aproximaciones y estudios en la tramitación del Plan.

Entrando ya en los nuevos desarrollos que se derivan de la bolsa de suelo creada entre el nuevo vial de circunvalación y el suelo urbano clasificado por las anteriores normas, es decir, el Suelo Urbanizable de uso residencial propuesto, debemos significar que tiene una capacidad habitacional de unas 1.770 viviendas, y que se ubica entre el Suelo Urbano (clasificado como tal por las anteriores normas) y el nuevo vial de circunvalación. Por otra parte, el Suelo Urbano no Consolidado, que representa el suelo no desarrollado por las anteriores normas, tiene una capacidad de viviendas de unas 1.306, si bien, en sentido estricto no supone un nuevo desarrollo propuesto por el Plan.

En definitiva, consideramos que el Plan garantiza desde el punto de vista técnico un modelo territorial de crecimiento y desarrollo urbano racional y coherente, lo que, consideramos que es uno de los fundamentos del mismo.

Finalmente, debemos de resaltar que el Plan revisa el modelo de crecimiento de los suelos urbanos no desarrollados por las anteriores Normas, reajustando su diseño tanto a la legislación urbanística como a criterios racionales de implantación de los usos, por lo que el análisis previo de la evolución urbana es imprescindible. Igualmente se analizan los suelos consolidados donde las anteriores Normas permitían casi sistemática e indiscriminadamente las tres plantas confiando dicha renovación a un tiempo indeterminado pero alterando significativamente la morfología urbana.

El ajuste de las determinaciones de los crecimientos urbanos a las contenidas en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX).

En este sentido el Plan se ajusta a las determinaciones de la legislación urbanística, que en si mismo supone un modelo de desarrollo, pero buscando asimismo que los desarrollos urbanísticos sean económicamente viables, lo cual se justifica en el documento de Sostenibilidad económica del Plan.



## 5: DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación que el Plan General Municipal de Llerena propone es la de ajustarse a las necesidades de desarrollo real de la población en un marco de adaptación a su sostenibilidad tanto desde el punto de vista medioambiental como económico financiero.

En ese sentido, la ordenación que se propone se ajusta, en cuanto a la previsión de suelo, a las demandas calculadas, buscando, en cuanto a las intensidades de uso propuestas, su adaptación al medio y tejido urbano existente y al diseño proporcionado de sus infraestructuras viarias y de servicios urbanos.

Para ello, el Plan propone por una parte la colmatación de los suelos aún vacantes dentro del núcleo ya existente, remodelando el diseño del planeamiento anterior para hacerlo más viable y adaptarlo a los estándares de la legislación urbanística, y de otra, creando nuevas bolsas de suelo dirigidas hacia aquellos terrenos que tengan el menor impacto medioambiental posible en el suelo rústico y una mejor integración en el tejido urbano preexistente.

El resto del término municipal se preserva del desarrollo urbano y en función de sus valores intrínsecos, donde se regulan las posibles implantaciones de actividades en dichos suelos.

En definitiva, la ordenación general y concreta propuesta responde, en su conjunto, a la descripción y justificación que a continuación se describe.

### 5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

El territorio del término municipal se ordena atendiendo a dos aspectos. El primero, atendiendo al valor que en el territorio tiene el Núcleo de Población de Llerena como elemento singular y definitorio del paisaje y, en segundo lugar, atendiendo a los valores intrínsecos de especial relevancia que tiene en cada lugar el territorio municipal.

En cuanto al primer aspecto, lo primero que se realiza es la definición de su límite, partiendo de su localización concreta a los pies de la sierra.

En cuanto al segundo aspecto, es decir, en atención a los valores intrínsecos del territorio, se establecen una serie de categorías y variedades del Suelo no Urbanizable (Suelo rústico) a fin de preservar dichos valores. Los valores intrínsecos observados y las delimitaciones efectuadas, son las siguientes:

- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Ambiental (SNUP-A), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-A.1: constituido por los cauces públicos y sus zonas de protección.
  - SNUP-A.2: constituido por los montes públicos
  - SNUP-A.3: constituido por las vías pecuarias
- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Natural (SNUP-N), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-N.1: constituido la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la "Sierras de



Bienvenida y la Capitana" en lo referente a la Zona de Alto Interés (ZAI1)

- SNUP-N.2: constituido la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Campiña Sur – Embalse de Arroyo Conejo"
- SNUP-N.3: constituido la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la "Sierras de Bienvenida y la Capitana" en lo referente a la Zona Interés (ZI) y Habitats
- Por último, y dentro del concepto de Especial Protección Natural, se incluye todo el término municipal de Llerena al encontrarse incluido en el "Plan de manejo de la Grulla Común", dentro del Sector 9440 referente al Sector de Azuaga.
- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Paisajística (SNUP-P), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-P.1: constituidos por las áreas de importante incidencia en el pasaje, constituido por los terrenos con nivel superior al de la localidad de Llerena, habiéndose considerado al efecto los terrenos con cota superior a los 650m.
  - SNUP-P.2: constituidos por los terrenos con pendiente superior al 4%, donde la implantación de actividades puede deteriorar el paisaje y el territorio.
- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Estructural (SNUP-E), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-E.1: constituidos por las áreas adhesionadas.
  - SNUP-E.2: constituidos por terrenos de olivares y secano de la Campiña en zonas aisladas.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-I.1: constituido por la red viaria, como las carreteras y caminos y sus zonas de protección o servidumbre.
  - SNUP-I.2: constituido por la red ferroviaria y sus zonas de protección o servidumbre.
  - SNUP-I.3: constituido por la dotación de cementerios y áreas de protección
  - SNUP-I.4: constituido por las infraestructuras de instalaciones de saneamiento.
  - SNUP-I.5: constituido por las infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de aguas.
  - SNUP-I.6: constituido por las infraestructuras e instalaciones de energía eléctricas.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-C.1: constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y por los entornos de protección.

- SNUP-C.2: constituido por los elementos BIC o inventariados por la Consejería de Cultura, así como por las buhardas y chozos de interés.
- SNUP-C.3: constituido por el área de carácter etnológico y antropológico denominada "Los Molinos"

En relación con la presente subvariedad, debemos hacer constar que la ribera de los Molinos está ocupada por una serie de instalaciones de origen árabe que se desarrollaron y mantuvieron su funcionamiento hasta mediados del siglo XX. Forman un conjunto de valor patrimonial formado por más de veinticinco molinos, las infraestructuras asociadas y las huertas que se intercalan entre ellos.

El fundamento del conjunto se basaba en aprovechar el desnivel natural por el que discurría el agua procedente del manantial de La Madrona. Los molinos disponían de la rueda o "rodezo" horizontal, sobre la que actúa la fuerza del agua y son los testigos mudos de un pasado agrícola que alimentó una floreciente industria harinera de alto valor arquitectónico y etnográfico. Estos valores además se complementan por la naturaleza que rodea al valle configurando un conjunto paisajístico de gran calidad.

Igualmente recordar que ya las Normas Subsidiarias establecía la Zona Suelo no Urbanizable de "Los Molinos", referente a un área del suelo no urbanizable cuyo desarrollo debía realizarse con un Plan Especial para posibilitar usos residenciales, y que el presente Plan General mantiene, si bien reconduciéndolo para poner en valor el valor patrimonial existente y salvaguardar, en su caso, de los posibles riesgos que pudieran existir.

Finalmente y aunque no merezcan una especial protección, se clasifican como Suelo no Urbanizable Común aquellos terrenos del suelo rústico que no se precisa para el desarrollo urbano real y constatado y al no ajustarse al modelo territorial de desarrollo urbano elegido.

### **5.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN**

#### **5.3.1. EL CASCO URBANO**

El casco urbano actual se sitúa sobre la cota 635 metros de altitud, en la vertiente norte de la sierra que le sirve de marco, en el itinerario entre Badajoz y Córdoba.

El Centro Histórico de la población tiene una forma ovalada enmarcada que es circunvalada por un viario de cierta dimensión. El crecimiento que se produce a partir del mismo tiende por una parte a concentrarse entorno a dicha vía y a dirigirse hacia las diferentes carreteras que de forma radial confluyen en la población.

El terreno es sensiblemente plano, por lo que, en general, el viario tiene un trazado ortogonal en el interior del Centro Histórico, que se formaliza a partir de las vías que unían las puertas del recinto amurallado. El viario que se produce a partir del mismo tiende a ser radioconcentrico, teniendo como ejes las diferentes carreteras que confluyen en la población. El trazado descrito se ve alterado, no obstante, en los crecimientos más recientes, donde la trama ortogonal y el borde planificado de la ciudad produce ángulos ortogonales en sus bordes que contradicen la trama urbana más tradicional.



Esa configuración tradicional es la que la ordenación propuesta por el Plan pretende preservar y reconducir hacia unas formas más reconocibles.

Para ello, se pretende preservar el tejido urbano existente y sus características formales e históricas, mediante la delimitación de una serie de áreas que atiende al devenir histórico y al valor urbano e importancia que dentro de la población representa. En ese sentido, las áreas que se delimitan son las siguientes:

**Área 1:**

Su ámbito territorial constituye una zona de ordenación de Ordenación Urbanística denominada por el Plan General Z/SUC-1 (Zona del Suelo Urbano Consolidado 1) y que conforma lo que hemos denominado el Centro Histórico de Llerena. Dicha zona engloba los elementos protegidos de mayor relevancia y los recorridos que los ponen en relación entre sí. Esta zona de forma ovalada, como ya hemos descrito, es la más significativa de la población y la generadora de su estructura urbana. En este ámbito territorial el objetivo del plan es el mantenimiento y preservación de las invariantes tipológicas de su estructura urbana y de la edificación y en especial la de sus elementos más característicos, que gozarán de especial protección. Igualmente, al estar considerada como Conjunto Histórico, se propone que sea especialmente tratada mediante el oportuno Plan Especial de Protección, si bien, hasta tanto ello se produce, se adoptan las medidas oportunas para su preservación.

No obstante, desde el punto de vista de las acciones que el Plan propone, se define una actuación expropiatoria en el área para liberar un cubo de la muralla, identificada como una Actuación Asistemática expropiatoria, en concreto la AAE/SU/2.

**Área 2**

Su ámbito territorial constituye la Zona de ordenación de Ordenación Urbanística denominada Z/SUC-2 (Zona del Suelo Urbano Consolidado 2), que corresponde al ámbito territorial dentro del casco urbano que circunda al anterior, cuya génesis es más cercana, que tiene una menor relevancia. Su ámbito territorial viene a completar el trazado urbano más tradicional de Llerena. Su morfología se desarrolla de forma concéntrica al Centro Histórico y de forma radial hacia los caminos que conflúan. El criterio del plan es semejante al anterior.

Dentro de su ámbito territorial se proponen las siguientes acciones:

- Acciones encaminadas a la remodelación de alineaciones: se define la Actuación Asistemática expropiatoria AAE/SU/1, que pretende obtener una pequeña porción de suelo para posibilitar una separación de la edificación de la red de ferrocarril; y las Actuaciones Asistemáticas Directas AAE/SU/ 1, 2, 3, 4 y 5, las dos primeras para completar el alineamiento de la calle iniciada con anterioridad en el lateral del IES Cieza de León, la tercera para posibilitar una mayor accesibilidad a la plazoleta de la Estación del Ferrocarril y finalmente, las últimas para posibilitar la apertura de la calle al norte del Campo de fútbol y completar una calle perpendicular a la misma. Por último se proponen las Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria AAC/SU/1 y 2 para definir las alineaciones de derechos adquiridos en anterior planeamiento en el entorno del paso elevado del ferrocarril.
- Acciones encaminadas a la reforma urbana: a este respecto se definen las zonas SUNC-B.4 y B.5 encaminadas a implantar definitivamente los usos industriales que configuran mayoritariamente el área. Igualmente se define la zona SUNC-B.6 que posibilita la implantación de usos terciarios en los edificios de mayor relevancia de la antigua fábrica





que se propone proteger y reutilizando los espacios restante con usos residenciales.

### **Área 3**

Su ámbito territorial lo constituye fundamentalmente los crecimientos más recientes al amparo de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes y lo constituye las Zonas denominadas Z/SUC-3, 4, 5, 6 y 7.

La Zona Z/SUC-3 se encuentra formada por los crecimientos de carácter residencial que se complementa con las zonas Z/SUNC-C.2, Z/SUNC-C.3, Z/SUNC-C.4, Z/SUNC-C.5 y Z/SUNC-C.6 correspondientes a unidades no urbanizadas completamente en desarrollo de las anteriores NNSS.

La Zona Z/SUC-4 y 5 representan los crecimientos de carácter industrial, que se denominan Polígono de "El Carrasco" y del "Cerro de las Eras y las Calabazas". Parte del Polígono de "El Carrasco" se completa con la acción denominada Z/SUNC-C.1, que cuenta con la ordenación detallada establecida mediante Estudio de Detalle en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, pero cuyo desarrollo no se ha podido ultimar debido a los problemas de acceso desde la N-

432 planteados por el Ministerio de Fomento que, si bien, tiene redactado un proyecto de enlace, éste no ha sido ejecutado e impide que se establezca otro provisional, por lo que no da el informe favorable para la urbanización de la zona. El Plan, en ese sentido, asume el Estudio de Detalle aprobado y el trazado inicial del nuevo nudo de acceso al polígono y a la población proyectado por el Ministerio, estableciendo la oportuna reserva de terrenos.

La zona Z/SUC-6 la constituye los terrenos dotacionales de las antiguas normas y que el Plan ha considerado debía mantener como una zona independiente por la continuidad que ello representa con respecto al planeamiento anterior.

Por último, el plan define la Zona Z/SUC-7 que delimitan los terrenos del la Red de ferrocarril y de sus instalaciones y terminales que por su ubicación deben ser consideradas dentro del núcleo de población y clasificadas, por ello, como Suelo Urbano.

Por otra parte, el Plan define otras zonas de Suelo Urbano no Consolidado que ya cuentan con edificaciones y a las que el Plan propone su reforma o las considera clasificadas por estar integradas en la población. Con respecto al primer objetivo se definen las Zonas Z/SUNC-B.2 y 3 y cuyo fin es reconvertir los usos industriales existentes en usos residenciales que son los predominantes en su entorno y en la avenida a la que dan frente los terrenos. La zona es la Z/SUNC- B.1, de uso global industrial, y que anteriormente se encontraba clasificada por las Normas Subsidiarias como Suelo no Urbanizable, pero que se encuentra contigua al Suelo Urbano e integrable sin solución de continuidad con el núcleo de población, y a la que el Plan ha clasificado como Suelo Urbano no Consolidado, dotándola de los oportunos viarios, zonas verdes y edificabilidades propias de dicha clase de suelo. La zona Z/SUNC-B.7 se trata de un suelo inicialmente destinado por las Normas Subsidiarias anteriores a uso dotacional, pero que se encuentra actualmente sin edificar al no haber sido preciso para las dotaciones que se han edificado en la manzana y que el Ayuntamiento quiere destinar a usos residenciales, para lo cual aporta los terrenos necesarios para compensar las dotaciones públicas demandadas. Finalmente, se define la zona Z/SUNC-B.8 que se trata de un pequeño enclave semiurbanizado al sur de la zona del recinto ferial y cuyo objetivo es propiciar usos terciarios al servicio del recinto.





### **5.3.2. LA EXPANSIÓN URBANA**

Se prevé la expansión urbana para los veinte años siguientes a la aprobación definitiva del Plan General Municipal en dos diferentes frentes, como Suelo Urbano no Consolidado y como Suelo Urbanizable

#### **El nuevo suelo residencial**

El nuevo suelo residencial clasificado como Suelo Urbano no Consolidado se configura en diferentes bolsas de suelo ubicadas en el interior de la población, vacantes de edificación, y que representan los suelos denominados como Zona Z/SUNC-A.1 y que estaban incluidos en Unidades de Actuación en las anteriores Normas Subsidiarias, pero que no fueron desarrolladas con anterioridad al Plan. Por otra parte, a los efectos de la gestión del Plan, esas bolsas de suelo constituyen una sola Área de Reparto (área donde la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico es idéntico para todos los propietarios con independencia de la situación de sus terrenos), definiendo para su desarrollo 13 Unidades de Actuación.

En cuanto al Suelo Urbanizable de carácter residencial se programa una nueva zona, la Zona Z/SUB-1. Esta zona se configura en una serie de bolsas de suelo que ocupan el territorio entre el suelo urbano descrito en apartados y puntos anteriores y la nueva vía de circunvalación que se traza para la conexión exterior de todos los accesos a la población y de la forma más ajustada posible a dichos suelos urbanos. Por otra parte, a los efectos de la gestión del Plan, esas bolsas de suelo constituyen una sola Área de Reparto, definiendo para su desarrollo 11 Sectores. Así mismo, se delimitan los sistemas generales viarios y de zonas verdes que se adscriben a los diferentes sectores. Por último, se define y delimita un sistema general dotacional encaminado, en principio, a la construcción de una Plaza de Toros o para la celebración de otros posibles eventos, que si bien se clasifica por su posición en el territorio como suelo urbanizable, la obtención del suelo no se adscribe a sector alguno, por lo que su obtención debe realizarse mediante expropiación.

#### **El nuevo suelo industrial**

El nuevo suelo industrial está formado también con Suelo Urbano no Consolidado y como Suelo Urbanizable, que a continuación describimos.

La Zona Z/SUNC-A.2: Representa una pequeña franja de suelo situada al sur de la Zona Z/SUNC-C.1 y que colmata el terreno desde el borde de dicha zona hasta la vía pecuaria que se ubica en dicho punto.

La Zona Z/SUB-2: Es el nuevo suelo industrial que se sitúa al este del Polígono del "Cerro de las Eras y las Calabazas" y que viene a colmatar el suelo entre la Carretera N-432, los suelos urbanos situados al sur y el acceso este desde la carretera a la población, constituyendo, junto con los suelos colindantes, toda un área de uso global industrial.



## 6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

Partiendo de las diferentes clases de suelo y de sus diferentes tipos y variedades establecidas por el Plan General, los cuales se han descrito en los puntos anteriores, a continuación se recoge un extracto explicativo de los aspectos ambientales fundamentales del Plan General

### AFECCIÓN PARA LAS ACTIVIDADES DE LAS ZONAS LA RED NATURA.

En las fichas correspondientes del Suelo no Urbanizable de la Variedad Natural que establecen las compatibilidades de los usos permitidos, se determina como obligación la necesidad de Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

### ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)

Se establecen gráficamente los límites de las Zonas ZEC.

### ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES (ZEPA) Se

establecen los límites de las Zonas ZEPA.

### DISTINCIÓN DE ZONAS EN ZEC

En la Normativa Urbanística se han diferenciado las diferentes zonas de conformidad con el Plan de Gestión: Zona de Alto Interés y Zona de Interés

### LA MEMORIA CONSTATA EL CRECIMIENTO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN ZONAS COMPATIBLES AMBIENTALMENTE

Los crecimientos propuestos se encuentran junto a infraestructuras ya existentes y dentro del área de expansión del casco urbano, no presentando valores ambientales reseñables, por lo que la Memoria Ambiental considera que el crecimiento en estas áreas es ambientalmente compatible.

### PLANIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

El Suelo no Urbanizable Común se ha delimitado de acuerdo con lo acordado por la Dirección General de Medio Ambiente. Igualmente se constata que los terrenos de la Campiña Sur se incluyen en el Suelo de Protección Agrícola

### ÁREA DE LOS MOLINOS

Se establecen las condiciones de ordenación del área, incluyéndose las condiciones de protección y la necesidad de realizar el correspondiente estudio de inundabilidad, que entenderá acerca de las condiciones de las posibles edificaciones a realizar o de las existentes.

### ORDEN REFERIDA A LA GRULLA COMÚN

Se regula en relación con la Grulla Común que se tendrá en cuenta el "Plan de manejo de la Grulla Común" al estar incluido el término municipal de Llerena en el Sector de Invernada de Azuaga, Sector 9440.



### LÍNEAS ELÉCTRICAS

A los efectos de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente se incluye la normativa técnica existente al respecto así como se determina en normativa su observancia.

### DETERMINACIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VARIEDADES DEL SNUP

- Para cada una de las variedades o subvariedades del Suelo no Urbanizable Protegido se establecen, en las correspondientes fichas de la Normativa Urbanística, las condiciones a observar por las actividades de posible implantación en función del valor a proteger.
- Para el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.1 relativo a la zona ZEC (ZAI1), el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.2 relativo a la zona ZEPA, y el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.3 relativo a la zona ZEC (ZI), se determina en cada una de sus correspondientes fichas de la Normativa Urbanística la necesidad de sujeción al Plan de Gestión o supletoriamente a lo determinado en el Plan Director de la Red Natura 2000

### DETERMINACIONES CON RESPECTO A LOS CAUCES PÚBLICOS

- Las posibles actividades compatibles a implantar en las zonas protegidas de los cauces públicos, siempre se supeditan a la autorización correspondiente organismo de cuenca, según se recoge en la correspondiente ficha de la Normativa Urbanística.
- En la Normativa Urbanística y dentro del capítulo correspondiente al Suelo Urbano y Urbanizable, se incluyen sendos articulados con la determinación de que previamente al desarrollo de cualquier unidad o sector deberá realizarse el correspondiente Estudio de Inundabilidad. Igualmente se regula en el Suelo Urbanizable el Estudio de niveles sonoros a los efectos de, en su caso, establecer las medidas correctoras precisas.
- Por otra parte, en la ordenación urbana siempre se ha tenido en cuenta los cauces de los arroyos, en el sentido que, en general, se han respetado su trazados naturales, incluyéndose los mismos en las reservas de zonas verdes.

### DETERMINACIONES CON RESPECTO AL ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL ORGANISMO DE CUENCA

En cuanto al abastecimiento la Normativa Urbanística en el artículo correspondiente a las características del abastecimiento de carácter estructural, determina que: "En todo caso, los desarrollos urbanísticos propuestos y/o nuevos que puedan generarse no podrá superarse la asignación máxima de recursos hídricos que para Llerena fija la correspondiente Planificación Hidrológica y que según la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para el año 2027 es de 648.0650 m<sup>3</sup>/año". Y ello de conformidad con lo determinado por dicha Confederación.

Igualmente en cuanto al Saneamiento, en su artículo correspondiente, se establecen una serie de determinaciones relativas a las cautelas necesarias para que los vertidos de las aguas residuales se realicen con el control y las autorizaciones pertinentes por parte de la Confederación.



#### DETERMINACIONES ZEPa CERNÍCALO

En las fichas urbanísticas de las zonas urbanas afectadas por la delimitación de la Iepa urbana de la "Colonias de Cernícalo Primilla de Ilerena", se establecen las determinaciones indicadas en la Memoria Ambiental. Estas zonas son la SUC-1, SUC-2 y SUC-7.

#### AUTORIZACIONES PARA INSTALACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

La Normativa Urbanística incluye dos artículos, uno específico relativo a la *"Evaluación de actividades en las zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de Afección"* y otro relativo a los *"Usos y actividades de posible compatibilidad"*, donde se establece las oportunas cautelas relativas a sus autorizaciones.

#### PROGRAMA DE SEGUIMIENTO

En el punto 6 del Informe de Sostenibilidad Ambiental se refiere explícitamente al *"Programa de seguimiento ambiental y de valoración del grado de cumplimiento de los objetivos del Plan"*, por lo que deberán elaborarse los sucesivos informes durante del periodo de vigencia del Plan General, según lo recogido en el referido punto.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 19/07/2022 y nº BA/038/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

**Descripción:** Plan General Municipal.

**Municipio:** Llerena.

**Aprobación definitiva:** 24 de febrero de 2022.

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 Mérida, a 19 de julio de 2022.