

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

ACUERDO de 30 de marzo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan General Municipal "simplificado" de La Roca de la Sierra. (2023AC0057)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30/03/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 28/09/2017 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometándolo a información pública. El anuncio se publicó en el DOE de 03/11/2017 y en la sede electrónica municipal. El 26/11/2020 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional.

Tras un nuevo periodo de información pública, con la publicación en el DOE de 09/12/2020 y en la sede electrónica municipal, se realizó una nueva aprobación provisional el 22/04/2022, sometándose de nuevo a un tercer periodo de información pública, con la publicación en el DOE de 13/05/2022 y en la sede electrónica municipal.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica el 21/02/2022.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 22/12/2022, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 14/03/2023.

II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procedimientos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de servicios públicos, 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 previs-



tas 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.

III. Procedimiento.

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.

Y en virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 10/2015, de 8 de abril, La Roca de la Sierra ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado con sujeción a determinadas reglas, al contar con una población inferior a 5.000 habitantes de derecho.

IV. Análisis.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 22/12/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complementa, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.



Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, corrigiendo las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la CUOTEX anterior. Esta nueva propuesta ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 14/03/2023.

A la vista del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 19/06/2020, se advierte:

- Que se deberán tener en cuenta las limitaciones a los usos en las actuaciones afectadas por la zona de flujo preferente y zona inundable.
- Y para horizontes temporales posteriores al año 2021 se deberá solicitar informe al organismo de cuenca sobre la existencia o inexistencia de recursos hídricos.

Por resolución de 21/02/2022 de la Dirección General de Sostenibilidad se formuló la declaración ambiental estratégica favorable en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de la declaración ambiental estratégica.

La Roca de la Sierra cumple los requisitos exigibles para acogerse régimen simplificado mencionado con anterioridad, y propone para su aprobación un Plan General Municipal que se adapta en lo básico a la estructura documental prevista en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica elaborada.

El expediente ha seguido el procedimiento dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX para su aprobación.

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.

V. Acuerdo.

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.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa).

Mérida, 20 de abril de 2023.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

ANEXO I

TÍTULO 1

Terminología, definiciones y conceptos

CAPÍTULO I

General

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

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.

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

Artículo 1.1.2. Alineación.

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

Artículo 1.1.3. Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.

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

Artículo 1.1.5. Línea de edificación.

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

Artículo 1.1.6. Ancho de vial.

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

Artículo 1.1.7. Rasante.

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



CAPÍTULO 2

Parcela

Artículo 1.2.1. Parcela edificable.

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 ejecución 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.

Artículo 1.2.2. 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.

Artículo 1.2.3. Parcela afectada.

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

Artículo 1.2.4. 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.

Artículo 1.2.5. Linderos o lindes.

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

**Artículo 1.2.6. 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.

Artículo 1.2.7. Fondo de parcela.

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

Artículo 1.2.8. Circulo Inscrito

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

Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela.

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

CAPÍTULO 3**Posición de la edificación****Artículo 1.3.1. 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.

Artículo 1.3.2. Fondo edificable.

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

Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada.

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

**Artículo 1.3.5. Patio abierto.**

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

Artículo 1.3.6. Superficie libre.

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

Artículo 1.3.7. Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.3.8. 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.

Artículo 1.3.9. Edificación libre.

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

CAPÍTULO 4**Intensidad de la edificación****Artículo 1.4.1. Superficie ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.4.2. Coeficiente 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.

Artículo 1.4.3. 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.

Artículo 1.4.4. Coeficiente 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.



CAPÍTULO 5

Volumen y forma de la edificación

Artículo 1.5.1. 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.

Artículo 1.5.2. 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.

Artículo 1.5.3. 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.

Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones.

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

Artículo 1.5.5. Altura de planta.

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

Artículo 1.5.6. Altura libre de planta.

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

Artículo 1.5.7. 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.

Artículo 1.5.8. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.5.9. 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.

**Artículo 1.5.10. Bajo cubierta.**

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

Artículo 1.5.11. 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.

Artículo 1.5.12. 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.

Artículo 1.5.13. 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.

Artículo 1.5.14. 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.

Artículo 1.5.15. 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.

Artículo 1.5.16. 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.

Artículo 1.5.17. 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.

**Artículo 1.5.18. Pendiente de cubierta.**

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

CAPÍTULO 6

Usos

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

TÍTULO 2

Determinaciones particulares del municipio

Capítulo 1

Definiciones**Artículo 2.1.01. Terminología.**

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

- Alineaciones oficiales. Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).
- Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 4.2.07.
- Altura de planta. Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.
- Altura de planta baja. Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.
- Altura libre de planta. Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.



- Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 .
- Construcciones por encima de la altura de edificación. Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.
- Edificios fuera de ordenación. Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.
- Espacio libre de parcela. Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
- Línea de edificación . Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.
- Ocupación de parcela. Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.
- Parcela mínima. Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.
- Parcela neta edificable. Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- Patios abiertos. Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.
- Patios de parcela. Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.
- Pieza habitable. Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.
- Planta baja. Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.
- Portal. Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.
- Rasante. Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.
- Rasante oficial. Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.



- Retranqueo. Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
- Semisótano. Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.
- Sótano. Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- Superficie edificada de una planta. Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.
- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.
- Superficie total edificable. Será:
 - 1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.
 - 2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

CAPÍTULO 2

Disposiciones particulares

SUBCAPÍTULO 1. GENERALIDADES.

Artículo 2.2.01. Naturaleza y objeto del Plan General Municipal.

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

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley, en la redacción resultante de la entrada en vigor de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX, el municipio opta por el planeamiento general y sistema de ejecución del mismo simplificados que se regulan en esa Disposición Adicional.

Artículo 2.2.02. Marco legal.

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

La función y contenido a que deben atenerse estos instrumentos son los determinados en los artículos 69 y 70 de la citada Ley, en tanto que los límites de la potestad del planeamiento y contenido documental mínimo se definen en los artículos 74 y 75, respectivamente, así como en la Disposición Adicional Tercera de la Ley. Estas determinaciones se desarrollan en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, de Presidencia de la Junta, (en adelante RPLANEX).

A los efectos previstos por el Plan, hasta tanto no se formulen los restantes reglamentos de desarrollo de la LSOTEX, en virtud de la Disposición Transitoria 8ª de la misma, son aplicables las determinaciones contenidas en los Reglamentos de Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y demás disposiciones legales enumeradas en dicha Disposición Transitoria.

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

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

Artículo 2.2.03. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal lo constituye la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de La Roca de la Sierra.

Artículo 2.2.04. Vigencia.

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

Iniciado el periodo de vigencia de este Plan General Municipal quedarán sin efecto en el ámbito municipal de La Roca de la Sierra las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, apro-

badas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de julio de 2002 (DOE n.º 142 de 7 de diciembre de 2002), así como las modificaciones posteriores de las mismas.

Artículo 2.2.05. Revisión del Plan General Municipal.

Artículo suprimido.

Artículo 2.2.06. Modificación.

Artículo suprimido.

Artículo 2.2.07. Contenido documental.

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
- b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.
- c) Informe de Sostenibilidad Económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Estudio ambiental estratégico.

2. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando



los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4. Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de La Roca de la Sierra. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

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

Artículo 2.2.08. Interpretación de la documentación.

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de La Roca de la Sierra.

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

- Con las excepciones que a continuación se señalan, el contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos del Plan General. Será vinculante en lo referente a la diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la detallada.
- Las previsiones del Informe de Sostenibilidad Económica deben ser asumidas en cuanto a la gestión y financiación pública con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades y a la disponibilidad real de recursos en cada momento.



- El carácter de las Normas Urbanísticas es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.
- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.

A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).

- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.
- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

SUBCAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 2.2.09. Disposiciones generales.

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

Artículo 2.2.10. Regulación de usos.

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

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

a) Según la amplitud de su función:

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



b) Según su modo de implantación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Según su destino urbanístico:

- Usos privados (V).
- Usos públicos (P).

e) Por su duración temporal:

- Usos permanentes.
- Usos provisionales.

Artículo 2.2.11. Usos globales, pormenorizados y específicos.

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

b) Residencial (R).

c) Industrial (I).

d) Dotacional (D).

e) Terciario (T).

f) Agrícola ganadero (A).

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

3. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado. En algunos casos puede desagregarse en usos específicos detallados.

La relación de los usos específicos y pormenorizados asociados a cada uso global que son considerados en las presentes Normas Urbanísticas es la que se expresa en el siguiente cuadro:



Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Unifamiliar Exclusivo (RUE)
		Unifamiliar con local (RUL)
		Unifamiliar anexo a otros usos (RUA)
	Plurifamiliar (RP)	
	Comunitario (RC)	
Industrial (I)	Talleres, artesanal y pequeña industria (IT)	
	Almacenaje (IA)	
	Producción y Transformación (IP)	Inocuas (IPI)
		Molestas (IPM)
		Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN)
Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV)	Jardines y zonas verdes (DV-J)
		Acompañamiento al viario (DV-A)
		Áreas de Juego (DV-AJ)
	Comunicaciones y Transportes (DC)	Red viaria de tráfico (DCR)
		Garajes y Aparcamientos (DCG)
	Equipamientos (DE)	Educativo (DEE)
		Cultural-Deportivo (DEC)
		Sanitario Asistencial (DES)
		Administrativo Institucional (DEA)
		Servicios Urbanos (DEU)
		Infraestructuras (DEI)
		Centros de Instalaciones (DEF)



Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico
Terciario (T)	Comercial (TC)	Local comercial (TCL)
		Centro comercial (TCC)
	Oficinas (TO)	Despacho profesional (TOD)
		Empresas (TOE)
		Sede Institucional (TOI)
	Turístico (TT)	Hoteles (TTH)
		Pensiones y Hostales (TTP)
		Campamentos (TTC)
		Turismo Rural (TTR)
		Otros (TTO)
	Socio-recreativo (TS)	Bares, cafeterías y restaurantes (TSB)
		Discotecas (TSD)
	Agrícola ganadero (A)	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias (AO)
Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales (AE)		
Industrias agroganaderas (AI)		Almacenaje (AIA)
		Transformación molestas (AIM)
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas (AIN)

Artículo 2.2.12. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

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



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

Artículo 2.2.13. Usos públicos y privados.

- **Usos de destino público:** Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación. Según la Administración pueden distinguirse las siguientes categorías:
 - Municipal (M).
 - Provincial (P).
 - Autonómico (A).
 - Estatal (E).
- **Usos de destino privado:** Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 2.2.14. Usos permanentes y provisionales.

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

Artículo 2.2.15. Situaciones de compatibilidad de usos.

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

- **Situación 0 (Todas):** Implantación en cualquier situación
- **Situación 1 (Manzana):** Implantación en un cuerpo de edificación aislado o adosado de un uso compatible, pormenorizado o específico igual al asignado a la manzana edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- **Situación 2 (Parcela):** Implantación en un cuerpo de edificación aislado o adosado de un uso compatible, pormenorizado o específico, igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.



- Situación 3 (Planta de sótano o semisótano): Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso compatible, pormenorizado o específico, igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 4 (Planta baja): Implantación en un local en planta baja de un uso compatible, pormenorizado o específico, igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 5 (Planta de piso): Implantación en un local en planta de pisos de un uso compatible, pormenorizado o específico, igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 6 (Edificio exclusivo): Implantación en un cuerpo de edificación aislado o adosado de un uso compatible, pormenorizado o específico, igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

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

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

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

SECCIÓN 2ª. USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES.

Artículo 2.2.16. Zonas Verdes. Definición y usos específicos.

El uso dotacional de zonas verdes (DV) es el que corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Según sus características se distinguen los siguientes usos específicos:

1. Jardines y zonas verdes (DV-J): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su en-



torno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.

2. Áreas de recreo y juego (DV-AJ): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.
3. Zonas de acompañamiento al viario (DV-A): Corresponden a las áreas ajardinadas adyacentes al viario.

Artículo 2.2.17. Zonas Verdes. Condiciones generales.

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

Artículo 2.2.18. Jardines. Condiciones particulares.

1. Según su situación y entidad superficial se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Jardines (DV-J): Corresponde a las zonas verdes de relevante entidad, destinadas al recreo y esparcimiento de las personas.
2. Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.
3. En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población
4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.



5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
6. A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.2.19. Áreas de recreo y juego. Condiciones particulares.

- Las áreas de recreo y juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, acondicionándose de acuerdo con las actividades a desarrollar.
- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.
- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas de juego cuya superficie continua sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Artículo 2.2.20. Zonas de acompañamiento al viario. Condiciones particulares.

- Las zonas de acompañamiento al viario se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 50% del total.
- Estas zonas cumplirán las condiciones dimensionales establecidas por el RPLANEX en su artículo 30.
- No se permitirán otras construcciones o instalaciones que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, siendo obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a dos metros, en sus bandas longitudinales exteriores.
- Contarán con carriles de uso exclusivo para las bicicletas aquellas zonas de longitud superior a 200 metros. Estos carriles tendrán una anchura no inferior a 1,50 metros, y estarán debidamente identificados y señalizados.

**Artículo 2.2.21. Acceso a los edificios desde parques y jardines.**

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

SECCIÓN 3ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.2.22. Uso residencial. Definición y pormenorización.

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

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

2. Plurifamiliar (RP): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.
3. Comunitario (RC): Residencial comunitario (RC), o residencial de alojamiento, es el correspondiente a edificios o locales, de carácter no hotelero, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión u otros.

**Artículo 2.2.23. Condiciones particulares del uso residencial.**

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las dimensiones superficiales y condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad establecidas por la normativa sectorial vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.
2. Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.
3. Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.
4. Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:
 - 6 o más viviendas.
 - Superficie de solar mayor de 250 m².
 - Longitud de fachada mayor de 10 metros.
5. Las viviendas deberán cumplir con la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado



de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Artículo 2.2.24. Régimen de promoción de las viviendas.

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

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

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

SECCIÓN 4ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.2.25. Uso industrial. Definición y pormenorización.

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

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria (IT):

Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales.



2. Industria de almacenaje (IA):

Corresponde a los usos industriales cuya superficie edificable en una parcela se destina únicamente al depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3. Industria de producción y transformación (IP):

Corresponde a aquellas instalaciones industriales dedicados a los procesos de obtención y transformación de materias primas que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Industria inocua (IPI), relativo a los usos industriales no clasificados como molestos, insalubres o peligrosos.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPN), relativo a los usos industriales que, en el caso de las peligrosas, tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar sustancias susceptibles de originar accidentes graves por emisión en forma de fuga o vertido, incendio o explosión importantes, radiaciones u otros de análoga importancia; y en el caso de las nocivas o insalubres aquéllas que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Artículo 2.2.26. Condiciones generales del uso industrial.

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

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.

- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

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

Artículo 2.2.27. Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.28. Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.29. Industria de producción. Condiciones particulares.

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

**SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.****Artículo 2.2.30. Uso de equipamiento. Definición y pormenorización.**

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos específicos:

1. Educativo (DEE): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.
2. Cultural-Deportivo (DEC): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
3. Equipo sanitario asistencial (DES): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.
4. Administrativo institucional (DEA): aquel uso que comprende las actividades que cubren los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. Incluye los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, tales como los de seguridad ciudadana, protección civil o bomberos.
5. Infraestructuras-Servicios urbanos (DEI) y (DEU): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes; y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios o servicios de limpieza urbana, recogida de basuras y similares.
6. Centros de instalaciones (DEF): aquel uso que comprende las edificaciones e instalaciones vinculadas a cualquier infraestructura.

Artículo 2.2.31. Alcance de la calificación dotacional.

Artículo suprimido.

Artículo 2.2.32. Uso de equipamiento educativo. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.33. Uso de equipamiento cultural-deportivo. Condiciones particulares.

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

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

Artículo 2.2.34. Uso de equipamiento sanitario-asistencial. Condiciones particulares.

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para las categorías de uso a las que se asimilen las actividades concretas a desarrollar.

Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería competente en la materia de la Junta de Extremadura.

Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

Artículo 2.2.35. Uso de equipamiento administrativo-institucional. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.36. Infraestructuras y Servicios urbanos. Condiciones particulares.

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

**Artículo 2.2.37. Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares.**

- En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.
- Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

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

Artículo 2.2.38. Red de saneamiento. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.39. Red de abastecimiento. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.40. Red de energía eléctrica. Condiciones particulares.

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.
- Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.
- Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.

**Artículo 2.2.41. Red de alumbrado público. Condiciones particulares.**

- Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.
- Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.
- Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.
- Las luminarias instaladas en los espacios exteriores, tanto públicos como privados deberán garantizar que el haz luminoso no produzca perturbaciones que impidan u obstaculicen la contemplación del firmamento nocturno o produzcan deslumbramientos.
- El diseño y realización del alumbrado público deberá garantizar que no afecte al tráfico que circula por las carreteras Estatales. Si fuera necesario, se instalarán medios anti-deslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de las actuaciones, previa autorización, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Artículo 2.2.42. Red de telefonía y otras.

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

SECCIÓN 6ª. USO TERCIARIO.

Artículo 2.2.43. Uso terciario. Definición y pormenorización.

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
2. Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.



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

3. Turístico (TT): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
4. Recreativo (TS): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, y similares.

Artículo 2.2.44. Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares.

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

Local Comercial (TCL): comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Centro Comercial (TCC): corresponde al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso comercial son las siguientes:
 - El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.
 - Los centros comerciales podrán establecerse en planta baja, formando un pasaje cuya anchura será superior a cuatro (4) metros, y con acceso para el público por ambos extremos. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados o longitudes inferiores a 12 metros, bastará con un solo acceso.
 - La superficie de venta de los locales comerciales no será en ningún caso inferior a 6 m², siendo la anchura mínima de los recorridos accesibles al público de 1,20 metros. Los



locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.
- Todos los locales dispondrán como mínimo de un aseo dotado con un inodoro y un lavabo. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Los locales de superficie de venta superior a 150 metros cuadrados dispondrán de aseos independientes para cada sexo.

- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.
- Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m², se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m² de instalación.
- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m², ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 2.2.45. Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares.

1. Atendiendo a la modalidad de prestación de servicios y a las características de los locales en que se desarrolla la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).
- Empresas (TOE): corresponde a los centros en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado, tales como bancos, cámaras, u otros similares.
- Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.

2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso de oficinas son las siguientes:

- El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.



Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.
- En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada 100 m² de instalación.

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

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

Artículo 2.2.46. Uso turístico. Especificidad y condiciones particulares.

1. Según la modalidad y características de las actividades hoteleras se distinguen los siguientes usos específicos:

- Hoteles (TTH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.
- Pensiones y Hostales (TTP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.
- Campamentos de turismo (TTC): son los establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, se destinan a facilitar la ocupación, mediante precio, de quienes pretenden hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como aquellos elementos fijos debidamente autorizados por la reglamentación sectorial de la materia de que el campamento pudiera estar dotado.
- Turismo rural (TTR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contem-

pladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.

- Otros (TTO): comprende los establecimientos turísticos extra hoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.

2. Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:

- Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.2.47. Uso recreativo. Especificidad y condiciones particulares.

1. Según las características de la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares (TSB).
- Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TSD).

2. Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Autorizaciones y Comunicación Ambiental.

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

SECCIÓN 7ª. USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 2.2.48. Uso Dotacional de comunicaciones y transportes (DC). Definición y pormenorización.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

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



- Red viaria (DCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- Garajes y Aparcamientos (DCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

Artículo 2.2.49. Red viaria. Clasificación y condiciones particulares.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- 1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
- 2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
- 3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
- 4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

2. En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

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

3. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.



5. En el diseño de las nuevas vías urbanas se observarán las siguientes condiciones:

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



- El diseño y realización de los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberán garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras Estatales. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de las actuaciones, previa autorización, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
- Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las vías de la Red de Carreteras del Estado, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes.

Artículo 2.2.50. Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares.

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

Se consideran las siguientes clases:

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

2. Los aparcamientos en superficie cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.
- Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:
 - 3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.
 - 4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.
 - 5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.
 - 4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.



- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

3. Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja, sótano o semisótano.
- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el número anterior.
- La altura libre mínima será de 2,20 m.
- Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.
- Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.
- La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.

- Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros, una anchura igual a la del acceso y una pendiente del 5% como máximo.
- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.



- Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) su anchura será de 800 mm, como mínimo;
 - b) estará protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel estará protegido del riesgo de caídas y adecuadamente señalizado.
 - En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5.000 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.
 - Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.
 - Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:
 - a) el sentido de la circulación y las salidas;
 - b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
 - c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;
- Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.
- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.
 - Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.
 - En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamentación de Autorizaciones y Comunicación Ambiental y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.

- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

SECCIÓN 8ª. USO AGRÍCOLA GANADERO.

Artículo 2.2.51. Uso Agrícola Ganadero (A). Definición y pormenorización.

Es aquel uso cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, piscícola, cinegética y otras análogas, propias en general del suelo no urbanizable.

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

- Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias (AO): los que siendo conformes a la naturaleza del terreno se desarrollan empleando medios técnicos ordinarios y no exijan la transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.
- Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales (AE): los que siendo conformes o independientes de la naturaleza del terreno se desarrollan empleando medios técnicos especiales, pero no exijan la transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.
- Industrias agroganaderas (AI): es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

En este uso pueden distinguirse los siguientes usos específicos:

- Almacenaje (AIA).
- Transformación molestas (AIM).
- Transformación nocivas (AIN).

Artículo 2.2.52. Condiciones particulares del uso Agrícola Ganadero (A).

Las características que habrán de reunir las instalaciones destinadas a la actividad agro-ganadera cumplimentarán las condiciones medioambientales señaladas en estas Normas, así como las que se deriven de la legislación y normativa sectorial que le sean de aplicación.

En cuanto a la proyección de edificios anexos destinados a las actividades de primera transformación, almacenaje y administración de las respectivas explotaciones, se observarán las siguientes condiciones:



- En todos los locales anexos cualquiera que sea su uso, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción, o por cada 2.000 m², o fracción, de superficie de almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

TÍTULO 3

Ordenación de carácter estructural

Capítulo 1

Generalidades

Artículo 3.1. 01. Elementos de la ordenación estructural.

Las determinaciones de ordenación estructural del territorio municipal de La Roca de la Sierra son las establecidas por la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 2

Directrices

Artículo 3.2.01. Ocupación del territorio.

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

- 1ª Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo, y, con las excepciones señaladas en el apartado siguiente, el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población.

3ª Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.

Artículo 3.2.02. Modelo de evolución urbana.

El Plan General propone para el núcleo urbano de La Roca de la Sierra un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente, asumiendo básicamente el establecido por el planeamiento anterior, en el que el desarrollo del núcleo se confía al suelo urbano, prescindiendo de la clase de suelo urbanizable. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que el planeamiento anterior propone la delimitación de las correspondientes unidades de actuación, estas son en general asumidas por el Plan General.

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

Artículo 3.2.03. Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras.

El Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio a través del reconocimiento y planificación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos. Así mismo identifica y señala los equipamientos públicos que integran la red básica dotacional y los que forman parte de red pormenorizada. La delimitación e identificación de estos elementos se contiene en los planos de ordenación números OE-8, OD-2 y OD-3

CAPÍTULO 3

Clasificación del suelo

Artículo 3.3.01. Clases de suelo.

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

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

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



* En suelo urbano:

- Consolidado (SU.C)
- No consolidado (SU.NC).

* En suelo no urbanizable:

- Común. (SNUC)
- Protegido, (SNUP) en las variedades específicas ambiental hidráulica (SNUP-AH), natural de hábitats, (SNUP-NH), natural de ZECs (SNUP-NZ) y cultural arqueológica (SNUP-CA).
- De protección estructural (SNUP-E), en las variedades específicas de protección estructural agrícola (SNUP-EA), ganadera (SNUP-EG) y de dehesa (SNUP-ED).
- De protección de dotaciones de (SNUP-D), en las variedades específicas de infraestructuras (SNUP-DI) y de equipamientos (SNUP-DE).

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

La delimitación y localización de cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el presente Plan se contiene en el plano de Ordenación OE-2, detallándose en los correspondientes apartados de estas normas urbanísticas las condiciones de ordenación que les son aplicables a los terrenos adscritos a cada una.

Artículo 3.3.02. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por reunir los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX, se delimitan en el plano n.º OE-2 de Ordenación de este Plan General Municipal, identificado con las siglas SU.

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, identificado con las siglas SU.NC, a los terrenos que el Plan incluye en unidades de actuación urbanizadora, atribuyéndose al resto la condición de suelo urbano consolidado (SU.C).

**Artículo 3.3.03. Suelo no urbanizable.**

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano n.º OE-1 de Ordenación, identificado con las siglas SNU, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

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

1. Suelo no urbanizable común (SNUC): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

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

2. Suelo no urbanizable protegido, o de protección, (SNUP): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo no urbanizable de protección natural (SNUP-N) en sus variedades de protección de hábitats (SNUP-NH).y de ZECs (SNUP-NZ)
- Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (SNUP-CA)
- Suelo no urbanizable de protección estructural (SNUP-E): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus ri-

quezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

- Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA).
 - Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-ED).
 - Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (SNUP-EG).
- Suelo no urbanizable de protección ambiental (SNUP-A): Constituido por los terrenos que forman parte de los bienes de dominio público natural hidráulico y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad de protección ambiental hidráulica (SNUP-AH).
- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras y equipamientos (SNUP-D): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad. Se diferencian en él las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos (SNUP-DE), y suelo no urbanizable de protección de dotaciones-infraestructuras (SNUP-DI).

CAPÍTULO 4

Suelo urbano. División normativa

Artículo 3.4.01. Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características actuales del suelo clasificado como suelo urbano, referentes a su morfología urbana y grado de consolidación, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen las siguientes áreas normativas o zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE-2A:

- * Zona de manzana tradicional (ZMT): Comprende la zona central del suelo urbano y coincide en general con la anterior zona de ordenanza ED y uso RC (Residencial Colectivo en Edificación Densa). Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan los edificios de mayor interés arquitectónico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección de las tipologías de mayor interés.

- * Zonas de manzana compacta (ZMC): Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los crecimientos de uso residencial del núcleo, situadas en general en la zona oriental, de topografía menos accidentada que las zonas del sur y el oeste. Con la excepción de algunas dotaciones públicas, las tipologías de la edificación presentan cierta homogeneidad, con predominio de la vivienda unifamiliar en hilera, en conjuntos unitarios, algunos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con las áreas de Residencial Unifamiliar Intensiva del anterior planeamiento. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.
- * Zona de edificación aislada (EA): Son las áreas de desarrollo destinadas a edificación residencial de baja densidad, en tipologías aisladas.
- * Zona industrial extensiva (ZIE): Son las áreas de desarrollo constituidas por terrenos al sureste del núcleo urbano ocupados por la industria de fabricación de aceite, así como la zona de ampliación del polígono industrial. Coincide con las zonas de ordenanza Industrial Aislada de Producción del anterior planeamiento.
- * Zona industrial intensiva (ZII): Son las áreas de desarrollo constituidas por el polígono industrial en las que se prevé la implantación de usos industriales en tipologías adosadas. Coincide con la zona de Industria Mixta en Hilera y Aislada del anterior planeamiento.
- * Zonas de equipamientos (ZE): Comprende los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, así como los reservados para los de nueva creación. Coincide con las áreas de uso Dotacional del anterior planeamiento, así como con las diferentes parcelas destinadas a usos dotacionales.
- * Zonas verdes (ZV): Comprenden los terrenos que acogen las zonas verdes existentes y propuestas.

Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano.

Los terrenos incluidos en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución debe tener lugar en unidades de actuación urbanizadora son los que se señalan en los planos de Ordenación OE-3, identificados con las siglas UA-U-n.º.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, en su caso, y en los términos y mediante los procedimientos que establezca la legislación urbanística vigente en cada momento.



Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de que las actuaciones se realicen en el régimen de obras públicas ordinarias.

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

Con carácter previo a la aprobación inicial de cualquier instrumento de desarrollo del presente Plan General Municipal debe solicitarse informe sectorial vinculante del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Artículo 3.4.03. Zona de Manzana Tradicional MT-01. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Tradicional MT 1	
Situación	Zona central del suelo urbano, margen derecha Rivera de la Troya	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	139.403	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	165.540	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,19	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,75 en tipología MT	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

**Artículo 3.4.04. Zona de Manzana Tradicional MT-02. Ficha-resumen.**

Identificación	Manzana Tradicional MT 2	
Situación	Zona central del suelo urbano margen izquierda Rivera de la Troya	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	130.372	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	143.300	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,10	
Incremento de sup. edif. en usos lucrativos respecto NNSS (m²t)		
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,75 en tipología MT 1,50 en manzanas 106, 107, 108 y 109	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.05. Zona de Manzana Compacta MC-01. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC-01
Situación	Zona noroccidental. Antigua UE-2
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)	8.770
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	5.376
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,613



Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		0,95 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.06. Zona de Manzana Compacta MC-02. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 2	
Situación	Zona noroccidental. Antigua UE-3	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	8.174	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	4.945	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0.605	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		0,9 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.07. Zona de Manzana Compacta MC-03. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 3
Situación	Zona noroccidental. Antigua UE-4
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado



Superficie estimada (m²s)		11.292
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		6.738
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0.597
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.08. Zona de Manzana Compacta MC-04. Ficha-resumen.

Identificación		Manzana Compacta MC 4
Situación		Zona occidental, al sur de la carretera N-523. Antigua UE-5
Clasificación de suelo		Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)		23.537
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		14.131
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0.60
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1.1 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

**Artículo 3.4.09. Zona de Manzana Compacta MC-05. Ficha-resumen.**

Identificación	Manzana Compacta MC 5	
Situación	Zona suroccidental, entre el Colegio y el Instituto.	
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado	
Superficie estimada (m ² s)	35.960	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m ² t)	35.742	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m ² t/ m ² s)	0,99	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m ² t/ m ² s)	1.5 en tipología MC	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.10. Zona de Manzana Compacta MC-06. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 6
Situación	Zona suroccidental. Antigua UE 6
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)	23.031
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	13.822
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,60
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1.25 en tipología MC



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.11. Zona de Manzana Compacta MC-07. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 07	
Situación	Zona sur, entre Rivera de la Troya y Fray Alonso de Manzanete.	
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado	
Superficie estimada (m ² s)	16.667	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m ² t)	15.6608	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m ² t/ m ² s)	0,94	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m ² t/ m ² s)	1,5 en tipología MC	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.12. Zona de Manzana Compacta MC-08. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 08
Situación	Zona sur del núcleo. Antigua UE 7
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)	11.456



Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		7.008
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0,612
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,5 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.13. Zona de Manzana Compacta MC-09. Ficha-resumen.

Identificación		Manzana Compacta MC 09
Situación		Zona nororiental del núcleo. Antigua UE 13
Clasificación de suelo		Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)		15.792
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		9.487
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0,601
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,00 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

**Artículo 3.4.14. Zona de Manzana Compacta MC-10. Ficha-resumen.**

Identificación	Manzana Compacta MC 10	
Situación	Zona oriental. Antigua UE 12	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	17.708	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	10.510	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,594	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,05 en tipología MC	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.15. Zona de Manzana Compacta MC-11. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 11
Situación	Antigua UE 11. Zona oriental del núcleo.
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)	8.492
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	4.986
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,587
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,00 en tipología MC



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.16. Zona de Manzana Compacta MC-12. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 12	
Situación	Zona oriental. Suelo urbano	
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	8.161	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	7.585	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,93	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipología MC	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.17. Zona de Manzana Compacta MC-13. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 13
Situación	Antigua UE 10. Prolongación c/ García Alonso.
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado



Superficie estimada (m²s)		11.796
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		5.566
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0,472
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,50 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.18. Zona de Manzana Compacta MC-14. Ficha-resumen.

Identificación		Manzana Compacta MC 14
Situación		Norte c/. Príncipe de Asturias
Clasificación de suelo		Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)		24.065
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		28.622
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		1,19
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,50 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

**Artículo 3.4.19. Zona de Manzana Compacta MC-15. Ficha-resumen.**

Identificación	Manzana Compacta MC 15	
Situación	Antigua UE 9. Margen izquierda Rivera de la Troya.	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	15.400	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	9.302	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,60	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,00 en tipología MC	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.20. Zona de Manzana Compacta MC-16. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 16	
Situación	Antigua UE 8. Prolongación c/. Extremadura.	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	8.504	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	5.038	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,592	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	0,95 en tipología MC	



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.21. Zona de Manzana Compacta MC-17. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 17	
Situación	Av. Montijo	
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	1.609	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	2.414	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,50	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipología MC	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.22. Zona de Manzana Compacta MC-18. Ficha-resumen.

Identificación	Manzana Compacta MC 18
Situación	Av. Montijo
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)	799



Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		1.199
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		1,50
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,50 en tipología MC
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.23. Zona de Edificación Aislada EA-01. Ficha-resumen.

Identificación		Edificación Aislada EA 1
Situación		Avenida de Badajoz
Clasificación de suelo		Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)		9.951
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		4.710
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0,47
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		0,70 en tipología EA
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

**Artículo 3.4.24. Zona de Edificación Aislada EA-02. Ficha-resumen.**

Identificación	Edificación Aislada EA 2	
Situación	Antigua UE 16. Margen derecha Rivera de la Troya	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	10.299	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	5.332	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,518	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,00 en tipología EA	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.25. Zona de Edificación Aislada EA-03. Ficha-resumen.

Identificación	Edificación Aislada EA 3
Situación	Área sur de antigua UE 14, junto margen izquierda Rivera de la Troya.
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie estimada (m²s)	8.655
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	4.516
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,522
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,00 en tipología EA



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.26. Zona de Edificación Aislada EA-04. Ficha-resumen.

Identificación	Edificación Aislada EA 4	
Situación	Travesía Av. Montijo	
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	398	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	279	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,70	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	0,70 en tipología EA	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Residencial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Industrial	

Artículo 3.4.27. Zona Industrial Intensiva ZII-01. Ficha-resumen.

Identificación	Industrial Intensiva ZII 01
Situación	Carretera de Badajoz
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)	38.054



Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		25.687
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		0,68
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,00 en tipología ZII
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Industrial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Residencial(1)	

(1) Salvo viviendas al servicio de la actividad, con un máximo de una por parcela.

Artículo 3.4.28. Zona Industrial Intensiva ZII-02. Ficha-resumen.

Identificación		Industrial Intensiva ZII 02
Situación		Av. Montijo
Clasificación de suelo		Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)		4.729
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		5.300
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)		1,12
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,50 en tipología ZII
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Industrial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Residencial	

**Artículo 3.4.29. Zona Industrial Extensiva ZIE-01. Ficha-resumen.**

Identificación	Industrial Extensiva ZIE 01	
Situación	Carretera de Badajoz. Antigua UE 18 -A	
Clasificación de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie estimada (m²s)	54.201	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	37.608	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,694	
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	0,95 en tipología ZIE	
Usos globales	Uso global	
	Uso característico	Industrial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Residencial(1)	

(1) Salvo viviendas al servicio de la actividad, con un máximo de una por parcela

Artículo 3.4.30. Zona Industrial Extensiva ZIE-02. Ficha-resumen.

Identificación	Industrial Extensiva ZIE 02
Situación	Avda. Montijo
Clasificación de suelo	Urbano Consolidado
Superficie estimada (m²s)	32.996
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)	32.996
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1, 00
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,00 en tipología ZIE



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Industrial
	Usos compatibles	Terciario
		Dotacional
Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.31. Zona Dotacional Equipamiento ZE-01. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-01	
Situación	Cementerio	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	6.725	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	4.110	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.32. Zona Dotacional Equipamiento ZE-02. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-02
Situación	Plaza España
Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)	500
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	500



Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)		1
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.33. Zona Dotacional Equipamiento ZE-03. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-03
Situación		Plaza España
Clasificación de suelo		Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)		96
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)		96
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)		1
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.34. Zona Dotacional Equipamiento ZE-04. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-04
Situación		Plaza España
Clasificación de suelo		Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)		304
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)		304
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)		1



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.35. Zona Dotacional Equipamiento ZE-05. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-05	
Situación	c/ Alcalde Requena	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	274	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	274	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.36. Zona Dotacional Equipamiento ZE-06. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-06
Situación	c/ Zurbarán
Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)	22.829
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	27.420
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	0,85



Usos globales		Uso global	
	Uso característico	Dotacional	
	Usos compatibles	Dotacional	
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.37. Zona Dotacional Equipamiento ZE-07. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-07	
Situación	Avenida de Montijo	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	685	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	685	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.38. Zona Dotacional Equipamiento ZE-08. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-08
Situación	c/ Hernán Cortés
Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)	269
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	269
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.39. Zona Dotacional Equipamiento ZE-09. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE 09	
Situación	c/ Fray Alonso de Manzanete	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	944	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	944	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.40. Zona Dotacional Equipamiento ZE-10. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-10
Situación	c/ Fray Alonso de Manzanete
Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)	392
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	392
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.41. Zona Dotacional Equipamiento ZE-11. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-11	
Situación	c/ Fray Alonso de Manzanete	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	11.816	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	11.816	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.42. Zona Dotacional Equipamiento ZE-12. Ficha-resumen.

Identificación	Equipamientos ZE-12
Situación	Campo de fútbol
Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Superficie estimada (m²s)	28.363
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)	26.785
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1



Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

Artículo 3.4.43. Zona Dotacional Verde ZV-1. Ficha-resumen.

Identificación	Dotacional ZV 1	
Situación	Suelo Urbano	
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	
Superficie estimada (m²s)	25.897	
Superficie máxima edificable usos no lucrativos(m²t)		
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)		
Usos globales		Uso global
	Uso característico	Dotacional
	Usos compatibles	Dotacional
	Usos prohibidos	Todos los demás

CAPÍTULO 5

Suelo no urbanizable. División normativa**Artículo 3.5.01. División normativa.**

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, el Plan General establece las categorías y variedades que se definen en el artículo 3.3.03 de estas normas.

La localización y delimitación de cada una de las áreas se contiene en los planos de Ordenación Estructural OE-2.

CAPÍTULO 6

Condiciones edificatorias del suelo urbano

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCIÓN 1ª. EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.6.01. Exigencias básicas de seguridad estructural.

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

Artículo 3.6.02. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

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

Artículo 3.6.03. Exigencias básicas de seguridad de utilización.

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

Artículo 3.6.04. Exigencias básicas de salubridad.

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

Artículo 3.6.05. Exigencias básicas de protección frente al ruido.

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

Artículo 3.6.06. Exigencias básicas de ahorro de energía.

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

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

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

SUBSECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.**Artículo 3.6.07. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.**

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

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

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

Dispondrán de las infraestructuras comunes en materia de telecomunicación a que se refiere la legislación sectorial vigente en la materia.

Artículo 3.6.08. Condiciones de accesibilidad.

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

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

SUBSECCIÓN 3ª. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 3.6.09. Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales.

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

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

Artículo 3.6.10. Protección de la vegetación.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 3.6.11. Conservación del agua.**

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

Artículo 3.6.12. Contaminación lumínica.

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

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

El diseño y realización del alumbrado público deberá garantizar que no afecte al tráfico que circula por las carreteras Estatales. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de las actuaciones, previa autorización, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

SUBSECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**Artículo 3.6.13. Protección del patrimonio.**

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

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

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

Artículo 3.6.14. Protección del patrimonio arqueológico.

1. Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio arqueológico subyacente no detectado).

Los hallazgos de restos con valor arqueológico 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 Cultural los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan general en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, 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.

3. Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos 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.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de de especial protección arqueológica, con 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 de la Junta de Extremadura.



En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos 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 destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

SUBSECCIÓN 5ª. CONDICIONES AMBIENTALES ESPECÍFICAS DEL AGUA.

Artículo 3.6.15. Limpieza de cauces en suelo urbano.

El Ayuntamiento realizará un mantenimiento y limpieza adecuado del cauce del arroyo Caganche en su tramo urbano encauzado (tanto descubierta como soterrada), con el objeto de evitar que el desbordamiento del mismo afecte a los desarrollos urbanísticos UA/U-01 y UA/U-02.

Artículo 3.6.16. Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables.

En las actuaciones afectadas por la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y zona inundable, indicadas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana que se adjunta como documento Anexo a la Memoria justificativa de la ordenación, se dará cumplimiento a las limitaciones a los usos señaladas en el mismo.

**Artículo 3.6.17. Concesión de aguas para abastecimiento de agua a la población.**

El Ayuntamiento deberá obtener la correspondiente concesión de aguas públicas para abastecimiento de la población.

Artículo 3.6.18. Depuración de aguas y autorización de vertido.

El Ayuntamiento deberá disponer a la mayor brevedad posible de las oportunas instalaciones de depuración para la protección de la calidad de las aguas, así como solicitar y obtener la correspondiente autorización de vertido.

CAPÍTULO 7

Condiciones edificatorias del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 3.7.01. Usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada una se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse los actos establecidos por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 3.7.02. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo. Requisitos de los proyectos técnicos.

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

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

Tanto la edificación residencial, como la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a las vías de Titularidad Estatal, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que



se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Sin perjuicio de lo anterior, los edificios y los predios en general están sujetos en cualquier zona a las determinaciones generales que se establecen en la legislación sobre ruido, en lo relativo a la consecución de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior e interior del edificio o área.

Cuando la vía ya existiera con anterioridad, será el titular del edificio o predio colindante, o en su caso el promotor, el responsable de su evaluación, de la aplicación de las medidas que de ello se deriven, de su eficacia y de sufragar su coste de implantación y mantenimiento.

Además, en lo referente a las determinaciones sobre zonificación de protección acústica especial y de situación acústica especial, será responsable asimismo de instar o promover su tramitación ante la Administración Pública competente. En todo caso, el promotor deberá emitir un documento firmado y remitirlo a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, en el que manifieste conocer estos extremos, aceptarlos y comprometerse, tanto a realizar las obligaciones que se deriven de lo indicado, como a renunciar a formular reclamación alguna como consecuencia de los hipotéticos perjuicios que pudiera producir en el futuro el ruido procedente de los usuarios de las Carreteras de Titularidad Estatal.

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

1. Obras de edificación.

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

2. Otras obras.

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

3. Actividades e instalaciones.

Los proyectos de actividades o de instalaciones vendrán suscritos por técnico competente, deberán ser suficientes para la ejecución de los actos proyectados, y contendrán la documentación



precisa para la descripción de la actividad a implantar o la instalación a efectuar; que como mínimo será la siguiente:

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

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

Artículo 3.7.03. Condiciones de segregación de terrenos.

Artículo eliminado.

Artículo 3.7.04. Clases de usos

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

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

SUBSECCIÓN 2ª: USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN.

Artículo 3.7.05. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos.

1. Talas y labores de conservación: Se consideran como tales las actuaciones previstas en los planes sectoriales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.



2. Tala de transformación: Se define así el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro. Requiere autorización sectorial del órgano competente en la materia.
3. Cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero: Son todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otras, dentro de esta categoría, las cercas de malla.
4. Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.
5. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., no destinadas a la producción comercial.
7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Invernaderos: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
9. Establos, granjas avícolas y similares: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con carácter intensivo.
10. Piscifactorías: Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces en estanques, viveros etc.
11. Infraestructuras de servicio a la explotación: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse



para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación: Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación que en la misma se desarrolle.

Artículo 3.7.06. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

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

Artículo 3.7.07. Construcciones y edificaciones industriales.

1. Almacenes de productos no primarios: Comprenden los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos en los que se desarrollan actividades industriales clasificadas como las nocivas o insalubres definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.



3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. Infraestructura de servicios: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. Vertidos de residuos: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.7.08. Actividades de carácter turístico-recreativo.

1. Adecuaciones naturalistas: Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
2. Adecuaciones recreativas: Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos u otras instalaciones auxiliares. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
3. Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
4. Instalaciones deportivas en el medio rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
5. Parque de atracciones: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.
6. Albergues de carácter social: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
7. Campamentos de turismo.
8. Instalaciones no permanentes de restauración: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones



para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.
10. Instalaciones hoteleras: Los establecimientos regulados como tales por su normativa sectorial.
11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.

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

Artículo 3.7.09. Equipamientos colectivos.

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

Artículo 3.7.10. Actividades de carácter infraestructural.

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

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

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

Artículo 3.7.11. Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.



2. Vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales: Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural: Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.
4. Vivienda familiar autónoma: Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 3.7.12. Otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior: Se entienden como tales aquellas instalaciones que permitan la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos: Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.
3. Depósito de materiales y residuos: Realizado al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.
4. Almacenamiento de maquinaria: Realizada al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.
5. Estacionamiento de vehículos: Realizado al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.
6. Servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
7. Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
8. Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde la plataforma de la Carretera N-523, y desde la plataforma de la futura Autovía



A-58, así como dentro de tramos urbanos en aquellas zonas donde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sea competente para autorizar, es decir, en la zona de dominio público y servidumbre. En el caso de ser tramo urbano y travesía de población, sólo en la zona de dominio público (artículos 46 y 47 de la Ley 37/2015, de Carreteras).

9. Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo en tramos no urbanos de carreteras, que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO vigente, suscrito entre la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
10. Las obras públicas a realizar en las Carreteras del Estado no estarán sujetas a la obtención de licencia municipal de obra. Se trataría de obras tales como: Ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal, etc., haciéndose extensivo a los elementos funcionales de las carreteras, como los Centros de Conservación y Explotación (artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras, de exención de sometimiento al control previo preventivo).

SUBSECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Artículo 3.7.13. Edificaciones permitidas.

A) Edificaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a los usos que así determine la legislación urbanística vigente en cada momento, y no se encuentren entre los prohibidos por el planeamiento.

B) Edificaciones exentas de licencia.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 34.6 y 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, están exentas de licencias las incluidas en los supuestos que a continuación se indican:

- Las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, para las que no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.



- Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 3.7.14. Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos.

Podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento, y siempre que cumplan las condiciones que para cada una se señalan, las construcciones que a continuación se relacionan:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
 - d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.



2. Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

3. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

- a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
- b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos de la finca.

En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.

- c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 3.7.15. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.

1. Si las actividades extractivas estuvieren clasificadas como las inocuas o molestas definidas en el artículo 2.2.25 de esta norma, a la edificación vinculada le serán de aplicación las siguientes condiciones:

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Las edificaciones se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

2. Si las actividades extractivas estuvieren clasificadas como las nocivas o insalubres definidas en el citado artículo 2.2.25, a la edificación vinculada le serán de aplicación las siguientes condiciones:

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco (5) hectáreas.

Las edificaciones se separarán veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.



3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
6. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
7. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o zonas de equipamientos en suelo no urbanizable.

Artículo 3.7.16. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

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

Artículo 3.7.17. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

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

**Artículo 3.7.18. Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas.**

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.
2. Las construcciones se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de la finca.
3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.
7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, salvo que se justifique la improcedencia de tal limitación, en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Artículo 3.7.19. Condiciones de la edificación residencial aislada.

La edificación residencial aislada cumplirá las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.
2. La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².
3. Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 5 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.
4. La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
5. No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.



6. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VI de este Título para las viviendas con destino urbano.
7. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3.7.20. Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso industrial e instalaciones de energías renovables.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - a) Las que, estando incluidas entre las inocuas o molestas, definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las incluidas entre las nocivas o insalubres, definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán cinco (5) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

**Artículo 3.7.21. Condiciones estéticas.**

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra o pintados en colores claros.
3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. En todo caso, los promotores de las instalaciones de cerramientos (ya sean cinegéticos o no cinegéticos), cumplirán el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y según los casos, deberán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente.
5. Salvo en edificios agro-ganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agro-ganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.



SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES.

SUBSECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 3.7.22. Definición y delimitación del suelo no urbanizable común.

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

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUC.

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

Artículo 3.7.23. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

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

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola.
- Serán usos permitidos los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - La vivienda familiar vinculada al uso agrícola.
 - La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
 - La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
 - La vivienda familiar autónoma.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.



- Los equipamientos colectivos.
- Las actividades de carácter infraestructural.
- Las construcciones e instalaciones siguientes: soportes de publicidad exterior; imágenes o símbolos; depósitos de materiales y residuos realizados al aire libre; almacenamiento de maquinaria, al aire libre; estacionamiento de vehículos al aire libre; servicios integrados en áreas de servicio de las carreteras; instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
- Los hornos para la producción de carbón vegetal.

Condiciones de parcelación y edificación:

1. Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2. Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros o a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

— 2.1: Si las actividades estuvieren incluidas entre las inocuas o molestas definidas en el artículo 2.2.25 de estas nomas:



Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

- 2.2: Si las actividades estuvieren incluidas entre las nocivas o insalubres definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas:

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s).

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

Edificabilidad: (0,0125 m²t/m²s) con una superficie máxima de 300 m².

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

4. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos de equipamientos, terciarios, socio recreativos y turísticos cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.



Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada cincuenta (50 m²) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.

Edificabilidad: (0,02 m²t/m²s).

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, salvo que se justifique la improcedencia de tal limitación.

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

6. Los hornos para la producción de carbón vegetal cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s),

Altura: La altura máxima de la edificación será de cuatro (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Otras condiciones:

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



de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras similares, así como con las actividades propias de conservación y mantenimiento de las vías de la Red de Carreteras del Estado, como despejes de márgenes, desbroces, podas y talas, etc.

Las obras públicas a realizar en las Carreteras del Estado no estarán sujetas a la obtención de licencia municipal de obra. Se trataría de obras tales como: Ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal, etc., haciéndose extensivo a los elementos funcionales de las carreteras, como los Centros de Conservación y Explotación (artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras, de exención de sometimiento al control previo preventivo).

Con carácter previo a la aprobación inicial de cualquier instrumento de desarrollo del presente Plan General Municipal debe solicitarse informe sectorial vinculante del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde la plataforma de la Carretera N-523, y desde la plataforma de la futura Autovía A-58, así como dentro de tramos urbanos en aquellas zonas donde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sea competente para autorizar, es decir, en la zona de dominio público y servidumbre. En el caso de ser tramo urbano y travesía de población, sólo en la zona de dominio público (artículos 46 y 47 de la Ley 37/2015, de Carreteras).

Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo en tramos no urbanos de carreteras, que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO vigente, suscrito entre la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

SUBSECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.24. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-AH.



Corresponden en su totalidad a las riberas de los cursos fluviales en su transcurso por el término, así como a las de las charcas y lagunas existentes en él, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

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

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
 - Los equipamientos sin construcción, tales como las pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.
 - La explotación de los recursos mineros.
- Son usos prohibidos los que impidan la gestión sostenible de estos espacios naturales. No obstante podrán autorizarse aquellas construcciones o instalaciones que cuenten con autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. No se permitirán actuaciones sobre árboles/arbustos de ribera, salvo casos concretos de seguridad y restauración ambiental, que necesitarán informe ambiental.



Condiciones de parcelación y edificación:

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

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s).

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Pasos o cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes.

En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descargas) sin reposición suficiente desde los acarreo de aguas arriba. Con ello se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural)

En los BADENES CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS



tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias en materia fluvial.. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0.5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, medida aguas abajo del badén.

En los BADENES DE LOSA O PLATAFORMA DE HORMIGÓN (VADOS), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la lámina de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán si pendiente longitudinal en el sentido del curso.

Encauzamientos.

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten así la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y sustituyen la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

Piscinas naturales.

En el alzado o base del azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50 cm de calado y velocidades de



corriente no superiores a 1 m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la de lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o salto ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

Charcas.

Las charcas con uso de abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro, (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5 m de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

Abastecimiento y riegos.

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluado previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes. En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

Tratamiento de aguas residuales.

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento ...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evaluación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.

Otras condiciones.

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



de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras, así como con las actividades propias de conservación y mantenimiento de las vías de la Red de Carreteras del Estado, como despejes de márgenes, desbroces, podas y talas, etc.

Cualquier actividad que pretenda realizarse en la zona de policía requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.7.25. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural agrícola.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-EA.

Corresponde esta categoría a las zonas del término municipal de mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas, y destinadas a cultivos de secano, cerealísticos o leñosos.

La protección de estos suelos pretende salvaguardar este uso, esencial para el desarrollo económico de la población.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas será el agrícola-ganadero tradicional.
- Serán usos permitidos los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
 - Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
 - La industria en general, en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas; condicionando su admisibilidad a la acreditación de la inadecuación del suelo industrial



clasificado por el Plan General y al agotamiento de la capacidad de crecimiento posible en las zonas de suelo no urbanizable común.

- Los hornos para la producción de carbón vegetal.
- Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.
- Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas, sin construcción.
- Otros equipamientos colectivos.
- Las infraestructuras.
- La vivienda familiar aislada vinculada al uso agrícola.
- La vivienda familiar autónoma.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Son usos prohibidos los que impidan la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos, y en concreto los siguientes:
 - La industria peligrosa definida en el artículo 2.2.25 de estas normas.

Condiciones de parcelación y edificación:

1. Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.



Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2. Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros o a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

– 2.1: Si las actividades estuvieren incluidas entre las inocuas o molestas definidas en el artículo 2.2.25:

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

– 2.2: Si las actividades estuvieren incluidas entre las nocivas o insalubres definidas en el artículo 2.2.25:

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s).

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos de equipamientos, socio recreativos y turísticos cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada cincuenta (50 m²) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.



Edificabilidad: (0,02 m²t/m²s).

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que se justifique la improcedencia de tal limitación.

4. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

Edificabilidad: (0,0125 m²t/m²s) con una superficie máxima de 300 m².

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

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

6. Los hornos para la producción de carbón vegetal cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.



Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s),

Altura: La altura máxima de la edificación será de cuatro (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras, así como con las actividades propias de conservación y mantenimiento de las vías de la Red de Carreteras del Estado, como despejes de márgenes, desbroces, podas y talas, etc.

Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables no podrán localizarse en zonas con presencia de especies esteparias ni en el entorno de la ZEC Laguna de Murtales, debiendo contar con Informe de Afección favorable por parte del órgano competente en materia de Medio Ambiente.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.7.26. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-ED.

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos; así como pastizales, destinados al aprovechamiento ganadero extensivo.

La protección de estos suelos pretende salvaguardar la multiplicidad de funciones del agrosistema de dehesa, compatibilizando su capacidad productiva agrosilvopastoril con los valores ecológicos, culturales y paisajísticos, y con funciones de tipo recreativo

Condiciones particulares.

**Usos:**

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola ganadero tradicional de la dehesa, en las variedades específicas que a continuación se detallan:
 - Agricultura de secano y pastizal.
 - Agricultura ecológica.
 - Ganadería extensiva.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Serán usos permitidos, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - Ganadería industrial.
 - La explotación de los recursos mineros.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
 - Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
 - Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.
 - Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas y siempre que no dispongan de construcciones.
 - Los equipamientos de servicio ambiental.
 - Los hornos para la producción de carbón vegetal.
 - La vivienda familiar aislada vinculada al uso agrícola y ganadero.



- La vivienda familiar autónoma.
 - Las Infraestructuras, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado.
- Serán usos prohibidos los siguientes:
- Regadío a cielo abierto.
 - Regadío bajo protección.
 - Áreas de acampada.
 - La industria peligrosa definida en el artículo 2.2.25 de estas normas.

Condiciones de parcelación y edificación:

1. Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2. Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros o a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:



- 2.1: Si las actividades estuvieren incluidas entre las inocuas o molestas definidas en el artículo 2.2.25:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

- 2.2: Si las actividades estuvieren incluidas entre las nocivas o insalubres definidas en el artículo 2.2.25:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s)

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos turístico recreativos o equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada cincuenta (50 m²) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.

Edificabilidad: (0,02 m²t/m²s).



Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que se justifique la improcedencia de tal limitación.

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

5. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento..

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

Edificabilidad: (0,0125 m²t/m²s), con una superficie máxima de 300 m²

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

6. Los hornos para la producción de carbón vegetal cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s),



Altura: La altura máxima de la edificación será de cuatro (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras, así como con las actividades propias de conservación y mantenimiento de las vías de la Red de Carreteras del Estado, como despejes de márgenes, desbroces, podas y talas, etc.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.7.27. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural ganadera.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-EG

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público de las vías pecuarias que discurren por el término.

Condiciones particulares.

Usos:

En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

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

- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas, siempre que no afecten negativamente a las masas de vegetación natural ni alteren la topografía originaria o introduzcan elementos que produzcan impacto sobre el paisaje rural.



- Infraestructuras territoriales que deban localizarse ineludiblemente en estos terrenos.

Serán usos prohibidos todos los demás.

Otras condiciones:

Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial de aplicación. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en estas zonas deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería competente en la materia.

Las vías pecuarias que discurren por el término, su anchura y longitud legal son las siguientes:

Vías pecuarias deslindadas	Anchura (m)	Longitud (m)
Cañada de la Dehesa Boyal	75,22	5.000
Cañada del Charco de las Peñas	75,22	2.200
Cañada del Charco Frío o de la Rivera de la Troya	75,22	6.000
Cañada Real del Chaparral o de Bujerilla	75,22	5.000
Colada del Charco de las Pilas	75,22	1.500
Colada del Mal Abrigo	37,61	1.100

Artículo 3.7.28. Delimitación y definición del suelo no urbanizable de protección natural.

Se incluyen en esta variedad de suelo no urbanizable protegido las áreas del término incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, concretamente a los terrenos del término municipal incluidos en el antiguo Lugar de Importancia Comunitaria, actual Zona de Especial Conservación denominado "Laguna temporal de Murtales", así como los que incluyen hábitats naturales de interés comunitario recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el plano de ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-N.

En atención a las diversas situaciones que justifican la protección asignada se diferencian las siguientes variedades específicas:

- SNUP-NH: corresponde a los terrenos que engloban hábitats de interés comunitario.
- SNUP-NZ: corresponde a los terrenos que engloban la ZEC "Laguna temporal de Murtales".

Artículo 3.7.29. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección natural.

En las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección natural contempladas por el plan, las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las determinaciones subsiguientes, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola ganadero tradicional.
- En el SNUP-NH se admitirán, además, como usos permitidos, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
 - Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas definidas en el artículo 2.2.25 de estas normas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
 - Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.
 - Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas y siempre que no dispongan de construcciones.
 - Los equipamientos de servicio ambiental.
 - Los hornos para la producción de carbón vegetal.
 - La vivienda familiar, vinculada a la explotación agraria.
 - Las Infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado y se adopten las medidas para la protección de la avifauna legalmente exigibles.
- Serán usos prohibidos los siguientes:



- Áreas de acampada.
- Industria no autorizada expresamente.
- Extracciones de áridos en los cauces fluviales.
- La industria peligrosa definida en el artículo 2.2.25 de estas normas.

Condiciones de parcelación y edificación:

1. Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2. Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros o a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

— 2.1: Si las actividades estuvieren incluidas entre las inocuas o molestas definidas en el artículo 2.2.25:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.



- 2.2: Si las actividades estuvieren incluidas entre las nocivas o insalubres definidas en el artículo 2.2.25:

Parcela mínima: : La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s),

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos turísticos recreativos o equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,02 m²t/m²s),

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

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



5. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

Edificabilidad: (0,0125 m²t/m²s), con una superficie máxima de 300 m².

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

6. Los hornos para la producción de carbón vegetal cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la establecida como mínima por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Edificabilidad: (0,15 m²t/m²s),

Altura: La altura máxima de la edificación será de cuatro (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos y otras, así como con las actividades propias de conservación y mantenimiento de las vías de la Red de Carreteras del Estado, como despejes de márgenes, desbroces, podas y talas, etc.



Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.7.30. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección cultural.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-CA

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

Condiciones particulares.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos 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.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica, con 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 de La Junta de Extremadura.

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

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos 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 del órgano competente en materia 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 del órgano competente en materia 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 destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 3.7.31. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-D.

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

Condiciones particulares:

1. Protección de infraestructuras (SNUP-DI).

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

Cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las vías de la Red de Carreteras del Estado quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y en el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), en concreto por lo establecido en su título III "Uso y defensa de las carreteras.

Las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) que se proyecte realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las vías de la Red de Carreteras del Estado (artículos 28 y siguientes de la Ley 37/2015, de Carreteras), y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la Carretera N-523, precisarán, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También la precisarán aquellas

instalaciones que, no estando dentro en las zonas de protección de las Carreteras de la Red de Carreteras del Estado, se incorporen a la Carretera N-523 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso.

2. Protección de equipamientos (SNUP-DE).

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

Artículo 3.7.32. Condiciones comunes a todas las categorías del suelo no urbanizable afectado por normativa sectorial.

En cualquier categoría de suelo sobre la que se superponga un suelo no urbanizable afectado por normativa sectorial (Cultural, Hidráulica, Carreteras, Vías Pecuarias u otras), se entiende que al régimen establecido se le aplicará además la normativa sectorial que corresponda.

CAPÍTULO 8

Gestión

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.01. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.



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

Artículo 3.8.02. Aprovechamiento urbanístico.

- El aprovechamiento medio de las unidades de actuación será el establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo referentes a las condiciones particulares de cada una de ellos.

Artículo 3.8.03. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

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

a) Áreas con uso global Residencial.

Uso	Coefficiente corrector
Vivienda unifamiliar libre	1,00
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	1,00
Residencial colectivo protegida	1,00
Terciario/Equipamiento privado	1,10
Equipamiento	0,50

b) Áreas con uso global Industrial.

Uso	Coefficiente corrector
Industrial aislada	0,80
Industrial en hilera	0,90
Terciario/Equipamiento privado	1,10
Equipamiento	0,50

Artículo 3.8.04. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.

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



- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de unidades de actuación urbanizadora (UA/U-n.º): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Atendiendo a lo dispuesto en la regla 2ª de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Para posibilitar la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados se delimitan las correspondientes unidades de actuación. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural en de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo 3 del Título IV de estas Normas.

La ejecución podrá llevarse a cabo por el sistema de obras públicas ordinarias, según lo establecido en la regla 5ª de la D.A. Tercera de la LSOTEX.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-n.º): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo 3 del Título IV de estas Normas.

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

- Condiciones comunes para la ejecución de todas las actuaciones en suelo urbano:

Será condición vinculante para la ejecución de cada unidad de actuación o actuación de urbanización la acreditación de que las demandas de agua previstas en ellos, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa.

**Artículo 3.8.05. Áreas de reparto en suelo urbano.**

A tenor de lo establecido en la regla 1ª de la D.A. Tercera de la LSOTEX, no es necesario delimitar áreas de reparto en suelo urbano, constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.

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

Artículo 3.8.06. Actuaciones aisladas.

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

El Plan General no identifica ninguna de estas actuaciones.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

SUBSECCIÓN 1ª. SUELO URBANO.

Artículo 3.8.07. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-01	
Descripción		Localización	
Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano. Unidad de ejecución UE-2			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-01
Superficie bruta (m²)	8.770	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,613
Superficie neta (m²)	8.770	Sistemas generales incluidos (m²)	No
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)		8.770 x (0,613 m²t/m²s) = 5.376	
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-01	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	8.770			
Plurifamiliar	5.657	5.376	5.376	
Zonas verdes	883			
Equipamientos				
Viario	2.330			
Total	8.770	5.376	5.376	0,613

Artículo 3.8.08. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-02	
Descripción		Localización	
Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano. Unidad de ejecución UE-4			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-2
Superficie bruta (m²)	8.174	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,605
Superficie neta (m²)	8.174	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	8.174 x (0,605 m ² t/m ² s) = 4.945		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano	.		
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-02	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	8.174			
Plurifamiliar	5.498	4.945	4.945	
Zonas verdes	941			
Equipamientos				
Viario	1.735			
Total	8.174	4.945	4.945	0,605

Artículo 3.8.09. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-03	
Descripción		Localización	
Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-4			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-03
Superficie bruta (m²)	11.292	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,597
Superficie neta (m²)	11.292	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	11.292 x (0,597 m ² t/m ² s) =6.738		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-03	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	11.292			
Plurifamiliar	6.738	6.738	6.738	
Zonas verdes	1.170			
Equipamientos				
Viario	3.383			
Total	11.292	6.738	6.738	0,597

Artículo 3.08.10. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-04	
Descripción		Localización	
Zona occidental, al sur de la carretera N-523. Suelos casi vacantes de edificación ocupados por huertos, con algunos cercados y corralones.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-5			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-04
Superficie bruta (m²)	23.537	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,600
Superficie neta (m²)	23.537	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	23.537 x (0,600 m ² t/m ² s) =14.131		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-04	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	23.537			
Plurifamiliar	12.847	14.131	14.131	
Zonas verdes	2.405			
Equipamientos				
Viario	8.285			
Total	23.537	14.131	14.131	0,600

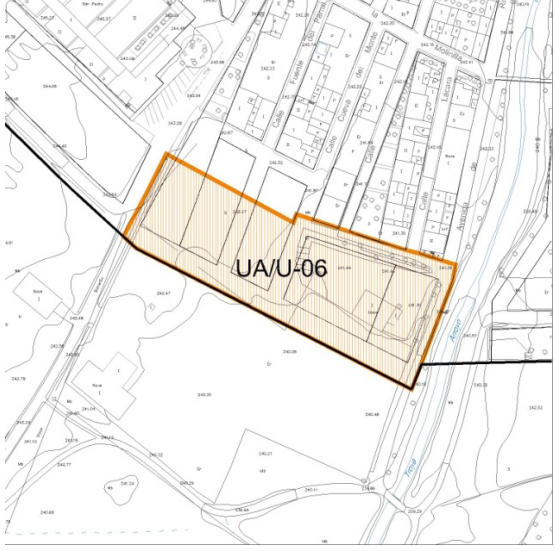
Artículo 3.8.11. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-05	
Descripción		Localización	
Zona suroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por cultivos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-6			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-06
Superficie bruta (m²)	23.031	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,600
Superficie neta (m²)	23.031	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	23.031 x (0,600 m ² t/m ² s) =13.822		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-05	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	23.031			
Plurifamiliar	11.058	13.822	13.822	
Zonas verdes	2.391			
Equipamientos				
Viario	9.582			
Total	23.031	13.822	13.822	0,600

**Artículo 3.8.12. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-06. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación		UA/U-06	
Descripción		Localización	
Zona sur del núcleo. Suelos prácticamente vacantes de edificación ocupados por cultivos. En las cercanías del arroyo existe un corralón.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-7			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-08
Superficie bruta (m²)	11.456	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,612
Superficie neta (m²)	11.456	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	11.456 x (0,612 m²t/m²s) =7.008		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	<p>Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.</p> <p>En las zonas de flujo preferente o inundables a que se refiere el artículo 3.6.16 de estas normas, ("Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables") se estará a lo dispuesto en el mismo.</p>		



UA/U-06	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	11.456			
Plurifamiliar	5.391	7.008	7.008	
Zonas verdes	1.277			
Equipamientos				
Viario	4.788			
Total	11.456	7.008	7.008	0,612

Artículo 3.8.13. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-07. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-07	
Descripción		Localización	
Suelos ocupados por corralones y huertos, con algunas casetas y edificaciones de escasa calidad constructiva.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-8			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-16
Superficie bruta (m²)	8.504	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,592
Superficie neta (m²)	8.504	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	8.504 x (0,592 m²t/m²s) =5.038		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-07	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	8.504			
Plurifamiliar	5.304	5.038	5.038	
Zonas verdes	852			
Equipamientos				
Viario	2.349			
Total	8.504	5.038	5.038	0,592

Artículo 3.8.14. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-08. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-08	
Descripción		Localización	
Suelos prácticamente vacantes de edificación ocupados por huertos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-9			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-15
Superficie bruta (m²)	15.400	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,604
Superficie neta (m²)	15.400	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	15.400x (0,604 m ² t/m ² s) =9.302		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	<p>Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.</p> <p>En las zonas de flujo preferente o inundables a que se refiere el artículo 3.6.16 de estas normas, ("Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables") se estará a lo dispuesto en el mismo.</p>		



UA/U-08	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	15.400			
Plurifamiliar	9.302	9.302	9.302	
Zonas verdes	1.562			
Equipamientos				
Viario	4.535			
Total	15.400	9.302	9.302	0,604

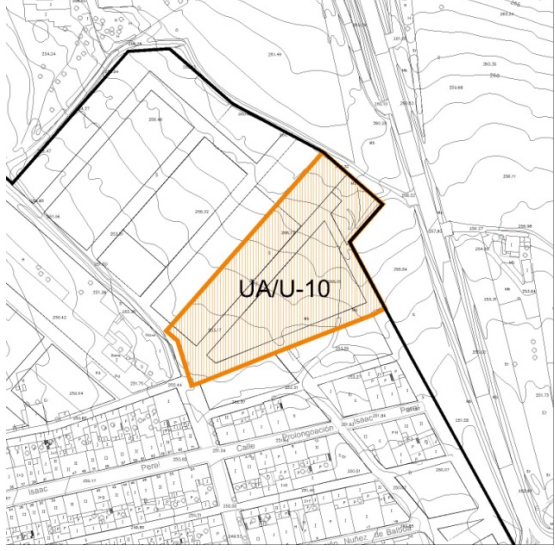
Artículo 3.8.15. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-09. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-09	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, sin uso.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-10			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-13
Superficie bruta (m²)	11.796	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,472
Superficie neta (m²)	11.796	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	11.796x (0,472 m ² t/m ² s) =5.566		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	<p>Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.</p>		



UA/U-09	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	11.796			
Plurifamiliar	3.711	5.566	5.566	
Zonas verdes	1.191			
Equipamientos				
Viario	6.895			
Total	11.796	5.566	5.566	0,472

**Artículo 3.8.16. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-10. Ficha de ordenación estructural.**

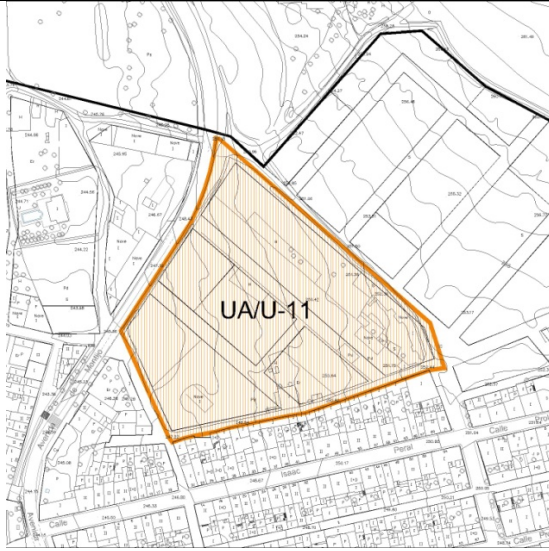
Identificación		UA/U-10	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-11			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-11
Superficie bruta (m²)	8.492	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,587
Superficie neta (m²)	8.492	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	8.492 x (0,587 m ² t/m ² s) =4.986		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-10	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	8.492			
Plurifamiliar	4.749	4.986	4.986	
Zonas verdes	950			
Equipamientos				
Viario	2.794			
Total	8.492	4.986	4.986	0,587



Artículo 3.8.17. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-11. Ficha de ordenación estructural.

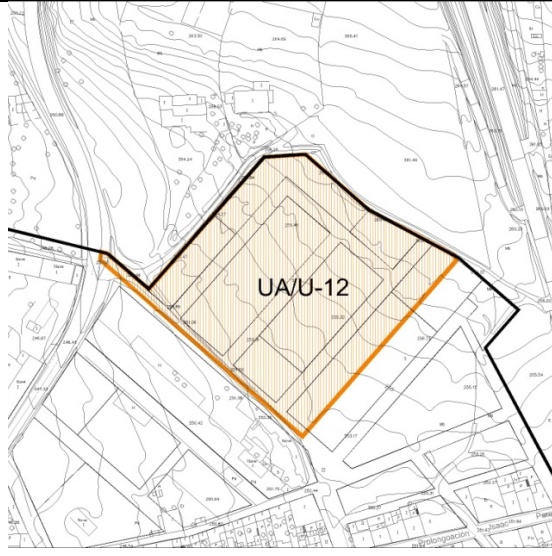
Identificación		UA/U-11	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-12			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-10
Superficie bruta (m ²)	17.708	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	0,594
Superficie neta (m ²)	17.708	Sistemas generales incluidos (m ²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m ² t)	17.708 x (0,594 m ² t/m ² s) = 10.510		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano	.		
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-11	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	17.708			
Plurifamiliar	10.510	10.510	10.510	
Zonas verdes	1.807			
Equipamientos				
Viario	5.391			
Total	17.708	10.510	10.510	0,594



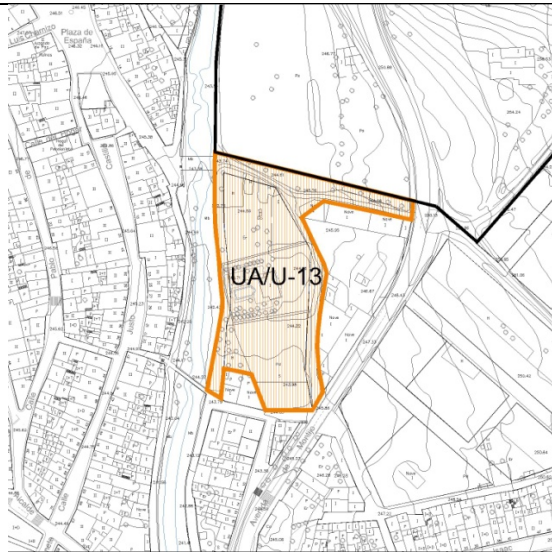
Artículo 3.8.18. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-12. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-12	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-13			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	MC-9
Superficie bruta (m²)	15.792	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,601
Superficie neta (m²)	15.792	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	15.792 x (0,601 m²t/m²s) =9.487		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-12	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	15.792			
Plurifamiliar	9.487	9.487	9.487	
Zonas verdes	1.736			
Equipamientos				
Viario	4.568			
Total	15.792	9.487	9.487	0,601

**Artículo 3.8.19. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-13. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación		UA/U-13	
Descripción		Localización	
Suelos ocupados por huertos. Existe una vivienda.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en parte de la unidad de ejecución UE-14			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	EA-3
Superficie bruta (m²)	8.655	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,522
Superficie neta (m²)	8.655	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	8.655 x (0,522 m ² t/m ² s) = 4.516		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano			
Otras condiciones	<p>Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.</p> <p>En las zonas de flujo preferente o inundables a que se refiere el artículo 3.6.16 de estas normas, ("Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables") se estará a lo dispuesto en el mismo.</p>		



UA/U-13	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	8.655			
Unifamiliar	4.516	4.516	4.516	
Zonas verdes	873			
Equipamientos				
Viario	3.265			
Total	8.655	4.516	4.516	0,522

Artículo 3.8.20. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-14. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-14	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano no consolidado. Incluido en la unidad de ejecución UE-16			
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	EA-2
Superficie bruta (m²)	10.299	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,518
Superficie neta (m²)	10.299	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Industrial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	10.299 x (0,518 m ² t/m ² s) =5.332		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano	.		
Otras condiciones	<p>Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.</p> <p>En las zonas de flujo preferente o inundables a que se refiere el artículo 3.6.16 de estas normas, ("Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables") se estará a lo dispuesto en el mismo.</p>		



UA/U-14	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	10.299			
Unifamiliar	5.332	5.332	5.332	
Zonas verdes	1.133			
Equipamientos				
Viario	3.834			
Total	10.299	5.332	5.332	0,518

Artículo 3.8.21. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-15. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA/U-15	
Descripción		Localización	
Suelos vacantes de edificación, sin uso.			
Planeamiento previo			
Suelo urbano, incluido en la unidad de ejecución UE-18-A			
Perímetro indicativo:			
El señalado en el plano OE-3			
Clase de suelo	Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	ZIE-1
Superficie bruta (m²)	54.201	Aprovechamiento medio (u.a./m²)	0,694
Superficie neta (m²)	54.201	Sistemas generales incluidos (m²)	0
Uso global	Industrial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos	Residencial		
Reserva suelo para V.P.P. (%)	0		
Intensidad edificatoria máxima (m² t)	54.201 x (0,694 m ² t/m ² s) =37.615		
Condiciones de desarrollo			
Ordenación detallada	Establecida por el Plan General.		
Sistema de actuación	Gestión Indirecta		
Bases orientativas para la ejecución			
Calidades	Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un plazo máximo para su ejecución.		
Diseño urbano	.		
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución de la unidad la acreditación de que las demandas de agua previstas en ella, sumadas a las del suelo urbano consolidado y a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de la consulta previa o trámite de inicio del procedimiento de ejecución de la unidad. Para horizontes temporales posteriores a 2021, deberá solicitarse informe de suficiencia de los recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.		



UA/U-15	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)
Total	54.201			
Industrial	39.588	37.608	37.608	
Zonas verdes	9.960			
Equipamientos	1.220			
Viario	3.434			
Total	54.201	37.608	37.608	0,694

**Artículo 3.8.22. Actuación de urbanización AU-OPO-02. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	AU-OPO-02	
Localización	Zona Avenida Badajoz.	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de un vial entre c/ Manuel de Falla y UA/U-01l.	
Superficie estimada (m²)	661	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	Sí	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Expropiación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Viario	

Artículo 3.8.23. Actuación de urbanización AU-OPO-03. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-03	
Localización	c/ Francisco Pizarro.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización del acceso al núcleo urbano desde la carretera de Badajoz.	
Superficie estimada (m²)	569	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	



Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Viario	

Artículo 3.8.24. Actuación de urbanización AU-OPO-04. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		AU-OPO-04
Localización		Traseras calle Loriana
Descripción		Actuación de urbanización para dar continuidad al viario peatonal de la margen derecha de la Rivera de la Troya.
Superficie estimada (m²)		464
Ordenación		La establecida en el Plan General.
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-		Todas las parcelas catastrales con frente al vial.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.25. Actuación de urbanización AU-OPO-05. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		AU-OPO-05
Localización		Zona sur de la UA/U-04.
Descripción		Actuación de urbanización para completar la urbanización de dos viales.



Superficie estimada (m²)	978	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente a los viales.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.26. Actuación de urbanización AU-OPO-06. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-06	
Localización	Al sur de la UA/U-10	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	176	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

**Artículo 3.8.27. Actuación de urbanización AU-OPO-07. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	AU-OPO-07	
Localización	Traseras de Isaac Peral	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	716	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.28. Actuación de urbanización AU-OPO-08. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-08	
Localización	Traseras de Vasco Núñez de Balboa.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	168	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

**Artículo 3.8.29. Actuación de urbanización AU-OPO-09. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	AU-OPO-09	
Localización	Prolongación c/ Vasco Núñez de Balboa.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	307	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No.	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.30. Actuación de urbanización AU-OPO-10. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-10	
Localización	Vial entre UA/U-09 y UA/U-10	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	714	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

**Artículo 3.8.31. Actuación de urbanización AU-OPO-11. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	AU-OPO-11	
Localización	Prolongación c/ Fuente del Parral.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	537	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.32. Actuación de urbanización AU-OPO-12. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-12	
Localización	Prolongación c/ Cueva del Monje	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	527	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

**Artículo 3.8.33. Actuación de urbanización AU-OPO-13. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	AU-OPO-13	
Localización	Traseras c/ Príncipe de Asturias.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.922	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.34. Actuación de urbanización AU-OPO-14. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-14	
Localización	Travesía Traseras Príncipe de Asturias	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	529	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	



Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 3.8.35. Actuación de urbanización AU-OPO-15. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-15	
Localización	Prolongación c/ Reyes Huertas.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	557	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.36. Actuación de urbanización AU-OPO-16. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-16
Localización	Travesía Traseras Príncipe de Asturias
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.
Superficie estimada (m ²)	588
Ordenación	La establecida en el Plan General.



Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-		Todas las parcelas catastrales con frente al vial.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.37. Actuación de urbanización AU-OPO-17. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-17	
Localización	Vial entre UA/U-09 y c/ Príncipe de Asturias.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.519	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.38. Actuación de urbanización AU-OPO-18. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-18
Localización	Traseras c/ Extremadura



Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.836	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.

Artículo 3.8.39. Actuación de urbanización AU-OPO-19. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	AU-OPO-19	
Localización	Campo de fútbol	
Descripción	Actuación de urbanización para la urbanización del viario que da frente al campo de fútbol.	
Superficie estimada (m²)	1.578	
Ordenación	La establecida en el Plan General.	
Ámbito afectado por las obligaciones derivadas de la actuación-	Todas las parcelas catastrales con frente al vial.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	Reparcelación o convenio.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.



CAPÍTULO 9

Sistemas generales

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.9.01. Clasificación.

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

- Sistema General de Zonas Verdes.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Sistema General Viario.

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-8.

Artículo 3.9.02. Regulación de los sistemas generales.

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

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 3.9.03. Sistema general de zonas verdes (SG-L).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-DL.

Artículo 3.9.04. Sistema general de equipamientos. (SG-E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-DE.

**Artículo 3.9.05. Sistema general de infraestructuras. (SG-I).**

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-I.

Artículo 3.9.06. Sistema general viario. (SG-C).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-DC.

CAPÍTULO 10

Infraestructuras

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.10.01. Definición y clasificación.

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

Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados definidos en el Título 2:

1. Comunicaciones y transporte: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3. Centros de instalaciones:
4. Explotación de recursos naturales: Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.
5. Singulares: Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

**Artículo 3.10.02. Condiciones generales.**

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 5ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO 4

Ordenación de carácter detallado

CAPÍTULO 1

Generalidades**Artículo 4.1.01. Elementos de la ordenación detallada.**

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

En particular integran la ordenación detallada de La Roca de la Sierra las siguientes determinaciones:

- * El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado.
- * La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- * La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
- * Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- * La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
- * El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- * La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.



SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.02. Disposiciones generales.

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

Artículo 4.1.03. Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones contenidas en el Capítulo 1 del Título 2, siendo de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 4.1.04. Clasificación de obras de edificación.

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

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



preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos

b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.

c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

— Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

— Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

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

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

Artículo 4.1.05. Situaciones de fuera de ordenación.

De conformidad con la legislación urbanística vigente, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

**Artículo 4.1.06. Obras en edificios fuera de ordenación.**

En los edificios incluidos en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras previstas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

CAPÍTULO 2

Condiciones edificatorias detalladas del suelo urbano

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES

SUBSECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 4.2.01. Parcela mínima.

En el suelo urbano consolidado se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiéndose por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología y para cada Zona de Ordenación Urbanística se detallan en la ficha de ordenación detallada correspondiente.

Artículo 4.2.02. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:

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

SUBSECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 4.2.03. Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

— Manzana tradicional (MT):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, características del casco histórico de la población.

Sin ser totalmente análoga, la tipología es parcialmente asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex.

— Edificación en manzana compacta (MC):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, pero que pueden presentar retranqueos en ciertos casos.

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

Es parcialmente asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex.

— Edificación abierta (EA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Es asimilable a la categoría de Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex.

— Edificación industrial intensiva (II):

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

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

Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del Rplanex.

— Edificación industrial extensiva (IE):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex.

— Edificación tipológica específica (TE):

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

Aunque en la ordenación detallada establecida directamente por el Plan General se consideran únicamente cinco tipos básicos de edificación (MT, MC, EA, II, IE y TE), cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo.

Artículo 4.2.04. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

- En tipología de Manzana tradicional no se limita la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad establecido en la ficha de la correspondiente zona de ordenación urbanística.

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

- En tipología de Edificación en Manzana Compacta la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este



tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

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

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado, y que será el establecido en la ficha de la correspondiente zona de ordenación urbanística.

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

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

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente zona de ordenación urbanística.

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

- En la tipología de Edificación Industrial Intensiva la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados, siendo la superficie máxima edificable el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente zona de ordenación urbanística.

- En la tipología de Edificación Industrial Extensiva, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente zona de ordenación urbanística.



- En la tipología de Edificación Tipológica Específica destinada a equipamientos, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

Salvo que la ficha de la zona de ordenación urbanística en que se ubique la parcela especificara otra, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 4.2.05. Retranqueos.

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

Artículo 4.2.06. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación OD.2, o en la ficha de la ZOU correspondiente.

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

Bajo rasante se autorizará como máximo una planta.

La altura máxima de la edificación en tipologías MT, MC y EA, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta 4,00 m.

2 plantas 7,00 m.

Para las tipologías de Edificación Industrial Intensiva e Industrial Extensiva la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta 6,00 m.

2 plantas 9,00 m.



En el caso de Edificación Tipológica Específica la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

Artículo 4.2.07. Medición de las alturas.

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

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

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

Artículo 4.2.08. Construcciones sobre la altura permitida.

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

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

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

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



3. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.
4. Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.
5. La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.
6. Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 4.2.09. Alturas de planta baja.

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de edificación tipológica específica, industrial extensiva e industrial intensiva.

Artículo 4.2.10. Altura de plantas.

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

Artículo 4.2.11. Sótanos y semisótanos.

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

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

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

Artículo 4.2.12. Voladizos.

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

- Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 30% de la superficie de fachada del voladizo.
- Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.



- Rejas voladas.
- Cornisas.
- Bordos de cubiertas.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados, entendidos como cuerpos de habitaciones que sobresalen de la línea de fachada.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5 % del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.

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

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,40 metros.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.
- Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.
- Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.
- La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 metros, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.
- La separación mínima entre vuelos será de 0,50 metros.
- No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 4.2.13. Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

Artículo 4.2.14. Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos



a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

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

Artículo 4.2.15. Patios.

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

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $1/3$ de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m².

En edificaciones de uso residencial la forma y condiciones de los patios serán las que al efecto determine la normativa de habitabilidad o condiciones de viviendas vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación. En defecto de normativa sectorial, las condiciones mínimas serán las definidas en el apartado anterior.

Las luces rectas de los huecos de todos los espacios habitables, incluso aseos y escaleras, que abran a los patios serán como mínimo de 3 metros. Se entiende como luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior en que se sitúa el hueco, tomada desde el eje del mismo, hasta el muro o lindero más próximo.

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

No se permitirá cubrir los patios de parcela.

SUBSECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.2.16. Fachadas.

- En las zonas de uso global residencial las fachadas preferentemente se acabarán con revestimientos continuos pintados o coloreados con colores claros, prohibiéndose el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.



- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos, así como revestimientos plásticos y fibrocemento.
- En las zonas de uso global industrial se permite todo tipo de acabados.
- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.
- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.
- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 60 centímetros.
- Las carpinterías serán de madera, perfiles de acero o aluminio y PVC.
- El capialzado de las persianas no se manifestará en fachada.
- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.
- Todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.
- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 4.2.17. Cubiertas.

- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotabanco, resolviéndose la cubrición con teja cerámica. Podrán autorizarse también, cubiertas planas y, salvo en aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, cubiertas inclinadas que resuelvan la cubrición con otros materiales tales como pizarra o soluciones de panel sándwich imitación teja, siempre que en estas últimas sus bordes libres no sean visibles desde la vía pública.
- En edificios ubicados en zonas de uso global residencial se prohíbe el empleo de chapas metálicas simples o plásticas en cubierta, pudiendo autorizarse soluciones de panel sándwich imitación teja en obras de rehabilitación de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, y siempre que no sean visibles desde la vía pública.
- En edificios ubicados en zonas de uso global industrial podrán autorizarse chapas metálicas simples o sándwich, así como de materiales plásticos, evitando aquellos que produzcan reflejos.



- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.
- Será preceptivo el uso de canalones y bajantes que deben verter directamente en la red de saneamiento o en los casos excepcionales en que esto no sea posible directamente a la vía pública a nivel de rasante. Se prohíbe expresamente la utilización de canalones a media altura de fachada.

Artículo 4.2.18. Medianeras.

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

Artículo 4.2.19. Cerramientos

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

Artículo 4.2.20. Redes de instalaciones.

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

**Artículo 4.2.21. Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.**

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

Artículo 4.2.22. Anuncios, carteles y vallas.

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

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.
- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.
- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.
- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

Su espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.

Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.

Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.



SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 4.2.23. Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.2A

- MT Zona de manzana tradicional.
- MC Zona de manzana compacta.
- EA Zona de edificación aislada.
- ZIE Zona industrial extensiva.
- ZII Zona industrial intensiva.
- ZE Zona dotacional de equipamientos.
- ZV Zona dotacional zonas verdes.

Artículo 4.2.24. Zonas de manzana tradicional (MT).

1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende la zona central del suelo urbano y coincide en general con la anterior zona de ordenanza ED y uso RC (Residencial Colectivo en Edificación Densa). Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan los edificios de mayor interés arquitectónico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección de las tipologías de mayor interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de ordenación n.º OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.



- Ampliación, siempre que se produzca en superficie, y con una altura máxima de una planta, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los apartados siguientes.
- Demolición. En las edificaciones originales se podrán ejecutar demoliciones de elementos añadidos, así como de demolición total cuando los edificios estuvieren declarados en estado de ruina.
- Nueva planta, en caso de parcela original no edificada, solar resultante de demolición autorizada o parcela resultante de segregación.

2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m ²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Manzana tradicional (MT)	100	5	10	5
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) Condiciones libres

2. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en manzana tradicional (MT) y edificación tipológica específica (ETE) en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: En edificación de manzana tradicional y tipológica específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

- Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.



3. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1. En las parcelas a las que se asigna la tipología de edificación en manzana tradicional el uso pormenorizado será el residencial plurifamiliar.

	Uso pormenorizado
Uso característico	Residencial Plurifamiliar o unifamiliar
Usos compatibles	Terciario
	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
	Dotacional Zonas Verdes
Usos prohibidos	Industrial Producción

4. Condiciones estéticas y de composición.

Con el fin de preservar el alto valor tipológico y formal del casco, las obras permitidas en esta zona deberán integrarse en volumetría, escala y materiales con el entorno, y en especial con las edificaciones tradicionales existentes en la manzana.

1. Salvo que las edificaciones tradicionales existentes en la manzana presentaran otros, no se autorizarán más revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en colores claros.
2. Se prohíbe el empleo de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos. Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos, así como de los plásticos y fibrocementos. Los zócalos y recercados podrán distinguirse del resto de la fachada con otro tratamiento o material salvo los expresamente prohibidos descritos en este punto.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, manteniéndose las composiciones y proporciones tradicionales, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.



4. En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
5. Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sobanco, resolviéndose la cubrición con teja cerámica. Podrán autorizarse soluciones de panel sándwich imitación teja en obras de rehabilitación de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, y siempre que no sean visibles desde la vía pública
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado, no permitiéndose el empleo de materiales disonantes.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro, no autorizándose el empleo de prefabricados de hormigón en antepechos o barandillas.
8. El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.
9. No podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, o cualquier otro objeto que impida o menoscabe la contemplación de los edificios.
10. Será preceptivo el uso de canalones y bajantes que deben verter directamente en la red de saneamiento o en los casos excepcionales en que esto no sea posible directamente a la vía pública a nivel de rasante. Se prohíbe expresamente la utilización de canalones a media altura de fachada.

Artículo 4.2.25. Zonas de manzana compacta (MC).

1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los crecimientos de uso residencial del núcleo, situadas en general en la zona oriental, de topografía menos accidentada que las zonas del sur y el oeste. Con la excepción de algunas dotaciones públicas, las tipologías de la edificación presentan cierta homogeneidad, con predominio de la vivienda unifamiliar en hilera, en conjuntos unitarios, algunos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con las áreas de Residencial Unifamiliar Intensiva del anterior planeamiento. El Plan General propone, para aquellas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,



- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.
- Ampliación.
- Demolición.
- Nueva planta.

2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Manzana compacta (MC)	100	6	10	6
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) Condiciones libres

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

4. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.



	Uso pormenorizado
Uso característico	Residencial Plurifamiliar o unifamiliar
Usos compatibles	Terciario
	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
	Dotacional Zonas Verdes
Usos prohibidos	Industrial Producción

5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas (artículos 4.2.16 a 4.2.22).

Artículo 4.2.26. Zonas de edificación aislada (EA).

1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Son las áreas de desarrollo destinadas a edificación residencial de baja densidad, en tipologías aisladas.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.
- Ampliación.
- Demolición.
- Nueva planta.

2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.



- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m ²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Edificación abierta (EA)	400	12	12	12
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) Condiciones libres

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Abierta (EA) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

4. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

	Uso pormenorizado
Uso característico	Residencial Plurifamiliar o unifamiliar
Usos compatibles	Terciario
	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
	Dotacional Zonas Verdes
Usos prohibidos	Industrial Producción



5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas (artículos 4.2.16 a 4.2.22).

Artículo 4.2.27. Zona Industrial Extensiva (ZIE).

1. Definición y delimitación.

Son las áreas de desarrollo constituidas por terrenos al sureste del núcleo urbano ocupados por la industria de fabricación de aceite, así como la zona de ampliación del polígono industrial. Coincide con las zonas de ordenanza Industrial Aislada de Producción e Industrial Mixta Aislada del anterior planeamiento.

2 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Industrial Extensiva	500	15	20	15
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

⁽¹⁾ Condiciones libres

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Industrial Extensiva (IE) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.



4. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

	Uso pormenorizado
Uso característico	Industrial Almacenaje o productivo
Usos compatibles	Terciario
	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
	Dotacional Zonas Verdes
Usos prohibidos	Residencial (1)

⁽¹⁾ Salvo viviendas al servicio de la actividad, en Zona ZIE-01, con un máximo de una por parcela.

5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas (artículos 4.2.16 a 4.2.22).

Artículo 4.2.28. Zona Industrial Intensiva (ZII).

1. Definición y delimitación.

Son las áreas de desarrollo constituidas por el polígono industrial en las que se prevé la implantación de usos industriales en tipologías adosadas. Coincide con la zona de Industria Mixta en Hilera y Aislada del anterior planeamiento.

2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:



Tipología	Superficie (m ²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Industrial Intensiva	200	10	10	10
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) Condiciones libres

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Industrial Intensiva (II) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

4. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

	Uso pormenorizado
Uso característico	Industrial Almacenaje o productivo
Usos compatibles	Terciario
	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
	Dotacional Zonas Verdes
Usos prohibidos	Residencial (1)

(1) Salvo viviendas al servicio de la actividad, en Zona ZII-01, con un máximo de una por parcela

5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas (artículos 4.2.16 a 4.2.22).

**Artículo 4.2.29. Zonas de equipamientos (ZE).**

1. Definición y delimitación.

Comprende los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, así como los reservados para los de nueva creación. Coincide con las áreas de uso Dotacional del anterior planeamiento, así como con las diferentes parcelas destinadas a usos dotacionales.

2. Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.

— Parcela mínima de nueva creación:

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m ²)	Frente mínimo (m)	Fondo (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
Tipológica Específica	400	16	16	16

3. Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

— Altura de la edificación: En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.



	Zona	Uso pormenorizado
Uso característico	ZE-01	Dotacional Equipamientos Servicios urbanos
	ZE-02	Dotacional Equipamientos Cultural Deportivo Religioso
	ZE-03	Dotacional Equipamientos Sanitario Asistencial
	ZE-04	Dotacional Equipamientos Administrativo Institucional
	ZE-05	Dotacional Equipamientos Sanitario Asistencial
	ZE-06	Dotacional Equipamientos Educativo, Cultural Deportivo y Sanitario Asistencial
	ZE-07	Dotacional Equipamientos Cultural Deportivo
	ZE-08	Dotacional Equipamientos
	ZE-09	Dotacional Equipamientos Administrativo Institucional
	ZE-10	Dotacional Equipamientos Administrativo Institucional
	ZE-11	Dotacional Equipamientos Educativo y Cultural Deportivo
	ZE-12	Dotacional Equipamientos Cultural Deportivo
Usos compatibles	Terciario	
	Dotacional Equipamientos	
	Dotacional Comunicaciones	
	Dotacional Zonas Verdes	
Usos prohibidos	Todos los demás	

5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Artículo 4.2.30. Zonas verdes (ZV).

1. Definición y delimitación.

Comprende los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, en los que en la actualidad se ubican las zonas verdes más relevantes de la población, o son susceptibles de acoger nuevas zonas verdes, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de otros espacios libres.



Su delimitación e identificación es la reflejada en el plano OE.2A.

	Uso pormenorizado
Uso característico	Dotacional Zonas Verdes
Usos compatibles	Dotacional Equipamientos
	Dotacional Comunicaciones
Usos prohibidos	Todos los demás

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA)

CAPÍTULO 3

Gestión

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.3.01. Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-U-n.º).

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación detallada que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano.

Artículo 4.3.02. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-n.º).

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El perímetro definitivo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2ª del presente Capítulo.

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

Artículo 4.3.03. Actuaciones aisladas.

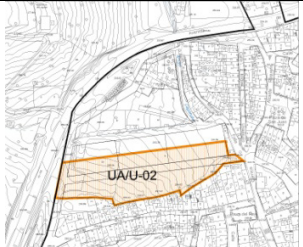
Artículo suprimido.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE GESTIÓN DETALLADA)

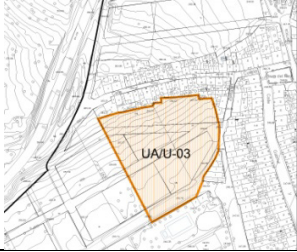
Artículo 4.3.04. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-01
Descripción Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos.		
Superficie estimada (m²)	8.770	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-01
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	0,95	5.376
Total		5.376
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	877	883
Aparcamientos públicos	26	26

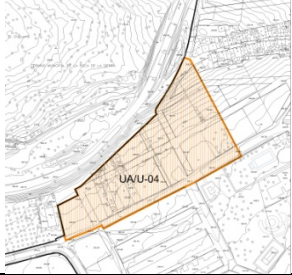
**Artículo 4.3.05. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-02
Descripción Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos		
Superficie estimada (m²)	8.174	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-02
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	0.90	4.945
Total		4.945
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3º MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	817	941
Aparcamientos públicos	24	24

**Artículo 4.3.06. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-03
Descripción Zona noroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por huertos		
Superficie estimada (m²)	11.292	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-03
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,00	6.738
Total		6.738
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.129	1.171
Aparcamientos públicos	33	33

**Artículo 4.3.07. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-04
Descripción Zona occidental, al sur de la carretera N-523. Suelos casi vacantes de edificación ocupados por huertos, con algunos cercados y corralones.		
Superficie estimada (m²)	23.537	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-04
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,10	14.131
Total		14.131
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	2.354	2.405
Aparcamientos públicos	70	70

Artículo 4.3.08. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-05
Descripción Zona suroccidental. Suelos vacantes de edificación ocupados por cultivos.		
Superficie estimada (m²)	23.031	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-06
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,25	13.822
Total		13.822
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	2.303	2.391
Aparcamientos públicos	70	70

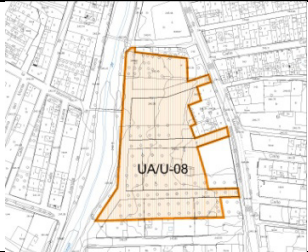
**Artículo 4.3.09. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-06. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-06
Descripción Zona sur del núcleo. Suelos prácticamente vacantes de edificación ocupados por cultivos. En las cercanías del arroyo existe un corralón.		
Superficie estimada (m²)	11.456	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-08
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,30	7.008
Total		7.008
Oblención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.146	1.277
Aparcamientos públicos	35	35

**Artículo 4.3.10. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-07. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-07
Descripción Suelos ocupados por corralones y huertos, con algunas casetas y edificaciones de escasa calidad constructiva.		
Superficie estimada (m²)	8.504	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-16
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	0,95	5.038
Total		5.038
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	850	852
Aparcamientos públicos	25	25

**Artículo 4.3.11. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-08. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-08
Descripción Suelos prácticamente vacantes de edificación ocupados por huertos.		
Superficie estimada (m²)	15.400	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-15
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,00	9.302
Total		9.302
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX		Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.540	1.562
Aparcamientos públicos	46	46

**Artículo 4.3.12. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-09. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-09
Descripción Suelos vacantes de edificación, sin uso.		
Superficie estimada (m²)	11.796	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-13
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,50	5.566
Total		5.566
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.179	1.191
Aparcamientos públicos	27	27

**Artículo 4.3.13. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-10. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-10
Descripción Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.		
Superficie estimada (m²)	8.492	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-11
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,05	4.986
Total		4.986
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	849	950
Aparcamientos públicos	24	24

Artículo 4.3.14. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-11. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-11
Descripción Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.		
Superficie estimada (m²)	17.708	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-10
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,00	10.510
Total		10.510
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.771	1.807
Aparcamientos públicos	52	52

Artículo 4.3.15. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-12. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-12
Descripción Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.		
Superficie estimada (m²)	15.792	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		MC-09
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,00	9.487
Total		9.487
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.579	1.736
Aparcamientos públicos	47	47

**Artículo 4.3.16. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-13. Determinaciones detalladas.**

Identificación		UA/U-13
Descripción Suelos ocupados por huertos. Existe una vivienda.		
Superficie estimada (m²)	8.655	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		EA-03
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
EA/II/RU	1,00	4.516
Total		4.516
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	865	873
Aparcamientos públicos	22	22

Artículo 4.3.17. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-14. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-14
Descripción Suelos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.		
Superficie estimada (m²)	10.299	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		EA-01
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
MC/II/RP	1,00	5.332
Total		5.332
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
	Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX	Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	1.030	1.133
Aparcamientos públicos	26	26

Artículo 4.3.18. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-15. Determinaciones detalladas.

Identificación		UA/U-15
Descripción Suelos vacantes de edificación, sin uso.		
Superficie estimada (m²)	54.201	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1	
Ordenación detallada		
Definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará la figura de desarrollo determinada por la legislación urbanística vigente, en su caso.		
Aprovechamiento subjetivo		100%
Zona de ordenación urbanística		ZIE-01
Aprovechamiento lucrativo		
Ordenanza	Coefficiente de edificabilidad manzanas (m²/m²s)	m² construidos
IE/II/IA	0,95	37.608
Total		37.608
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución u Obra Pública Ordinaria.
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) y D.A. 3ª MLSOTEX		Previstos por el PGM
Dotaciones públicas (m²)	5.420	11.180
Aparcamientos públicos	188	188

Artículo 4.3.19. Actuación de urbanización AU-OPO-01.

Artículo suprimido.

**Artículo 4.3.20. Actuación de urbanización AU-OPO-02.**

Identificación	AU-OPO-02	
Localización	Zona Avenida Badajoz	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de un vial entre c/ Manuel de Falla y UA/U-01I	
Superficie estimada (m²)	661	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	Sí	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	Viario	

Artículo 4.3.21. Actuación de urbanización AU-OPO-03.

Identificación	AU-OPO-03	
Localización	c/ Francisco Pizarro	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización del acceso al núcleo urbano desde la carretera de Badajoz.	
Superficie estimada (m²)	569	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	Viario	

**Artículo 4.3.22. Actuación de urbanización AU-OPO-04.**

Identificación	AU-OPO-04	
Localización	Traseras calle Loriana	
Descripción	Actuación de urbanización para dar continuidad al viario peatonal de la margen derecha de la Rivera de la Troya	
Superficie estimada (m²)	464	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.23. Actuación de urbanización AU-OPO-05.

Identificación	AU-OPO-05	
Localización	Zona sur de la UA/U-04	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de dos viales.	
Superficie estimada (m²)	978	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.24. Actuación de urbanización AU-OPO-06.**

Identificación	AU-OPO-06	
Localización	Al sur de la UA/U-10	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	176	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.25. Actuación de urbanización AU-OPO-07.

Identificación	AU-OPO-07	
Localización	Traseras de Isaac Peral	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	716	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.26. Actuación de urbanización AU-OPO-08.**

Identificación	AU-OPO-08	
Localización	Traseras de Vasco Núñez de Balboa	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	168	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.27. Actuación de urbanización AU-OPO-09.

Identificación	AU-OPO-09	
Localización	Prolongación c/ Vasco Núñez de Balboa	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	307	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.28. Actuación de urbanización AU-OPO-10.**

Identificación	AU-OPO-10	
Localización	Vial entre UA/U-09 y UA/U-10	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	714	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.29. Actuación de urbanización AU-OPO-11.

Identificación	AU-OPO-11	
Localización	Prolongación c/ Fuente del Parral	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	537	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.30. Actuación de urbanización AU-OPO-12.**

Identificación	AU-OPO-12	
Localización	Prolongación c/ Cueva del Monje	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	527	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.31. Actuación de urbanización AU-OPO-13.

Identificación	AU-OPO-13	
Localización	Traseras c/ Príncipe de Asturias	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.922	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.32. Actuación de urbanización AU-OPO-14.**

Identificación	AU-OPO-14	
Localización	Travesía Traseras Príncipe de Asturias	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	529	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.33. Actuación de urbanización AU-OPO-15.

Identificación	AU-OPO-15	
Localización	Prolongación c/ Reyes Huertas	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	557	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.34. Actuación de urbanización AU-OPO-16.**

Identificación	AU-OPO-16	
Localización	Travesía Traseras Príncipe de Asturias	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	588	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.35. Actuación de urbanización AU-OPO-17.

Identificación	AU-OPO-17	
Localización	Vial entre UA/U-09 y c/ Príncipe de Asturias.	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.519	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

**Artículo 4.3.36. Actuación de urbanización AU-OPO-18.**

Identificación	AU-OPO-18	
Localización	Traseras c/ Extremadura	
Descripción	Actuación de urbanización para completar la urbanización de un vial.	
Superficie estimada (m²)	1.836	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 4.3.37. Actuación de urbanización AU-OPO-19.

Identificación	AU-OPO-19	
Localización	Campo de fútbol.	
Descripción	Actuación de urbanización para la urbanización del viario que da frente al campo de fútbol, incluyendo recogida de aguas pluviales, pavimentación, y alumbrado público.	
Superficie estimada (m²)	1.578	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización



CAPÍTULO 4

Infraestructuras

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.4.01. Determinaciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.



ANEXO 1
Matriz de usos
Relación de usos

USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			U. Global	
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)			U. Pormenorizado	
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico	U. Específico	
Dotacional	Jardines y zonas verdes	Jardines y zonas verdes Acompañamiento al viario Áreas de Recreo y juego	D	DVJ DVA DVAJ
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo Con local	R	RUE RUL RUA
	Plurifamiliar	Anexo a otros usos		RP
	Comunitario			RC
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	IT
	Almacenaje			IA
	Producción y Transformación	Inocuas		IPI
		Molestas		IPM
		Nocivas, insalubres y peligrosas	IPN	
Dotacional	Equipamientos	Educativo	D	DEE
		Administrativo Institucional		DEA
		Sanitario Asistencial		DES
		Cultural Deportivo		DEC
		Servicios urbanos		DEU



USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS		U. Global	
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)		U. Pormenorizado	
Uso Global		U. Específico	
	Uso Pormenorizado		
	Comercial		TC TCL TCC
	Oficinas		TOD TOE TOI
Terciario			TTH
			TTP
			TTC
			TTR
			TTO
	Socio-recreativo		TSB TSD
Dotacional			
Agrícola ganadero			



Situaciones de compatibilidad del uso residencial									
U. Global				R					
U. Pormenorizado				RU			RP	RC	
U. Específico				RUE	RUL	RUA			
R	RU	RUE		0	1,2		1,2	1,2	
		RUL			0		1,2	1,2	
		RUA				0			
	RP						0	1,2	
	RC			2	2		1,2	0	
I	IT						4		
	IA						4		
	IP	IPI						4	
		IPM							
		IPN							
D	DE	DEE					1,2	1,2	
		DEA					1,2,4,6	1,2,4,6	
		DES					1,2,4,6	1,2,4,6	
		DEC					1,2,4,6	1,2,4,6	
		DEU					1,2,4,6	1,2,4,6	
T	TC	TCL			4		1,2,4,6	1,2,4,6	
		TCC					1,2,4,6	1,2,4,6	
	TO	TOD					1,2,3,6	1,2,4,6	
		TOE					1,2,4,6	1,2,4,6	
		TOI					1,2	1,2	
	TT	TTH					1,2,6	1,2,6	
		TTP					1,2,6	1,2,6	
		TTC							
		TTR					1,2,4,6	1,2,4,6	
		TTO							
	TS	TSB					1,2,4,6	1,2,4,6	
TSD									



Situaciones de compatibilidad del uso residencial								
U. Global				R				
U. Pormenorizado				RU			RP	RC
U. Específico				RUE	RUL	RUA		
D	DC	DCR						
		DCG					3,4	3,4
		DCA						
	DE	DEI						
		DEF						
A	AO							

Uso dotacional zonas verdes.

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes						
U. Global				D		
U. Pormenorizado				DV		
U. Específico				DVJ	DVA	DVAJ
D	DV	DVJ		0	0	0
		DVA		0	0	0
		DVAJ		0	0	0
R	RU	RUE				
		RUL				
		RUA				
	RP					
	RC					
I	IT					
	IA					
	IP	IPI				
		IPM				
		IPN				



Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes							
U. Global			D				
U. Pormenorizado		DV					
U. Específico		DVJ	DVA	DVAJ			
D	DE	DEE					
		DEA					
		DES					
		DEC					
		DEU					
T	TC	TCL					
		TCC					
	TO	TOD					
		TOE					
		TOI					
	TT	TTH					
		TTP					
		TTC					
		TTR					
		TTO					
	TS	TSB					
		TSD					
			DC				
	D	DC	DCR				
DCG							
DE		DEI					
DE		DEF					
A	AO						
	AE						
	AI	AIA					
		AIM					
		AIN					



Uso residencial.

Situaciones de compatibilidad del uso residencial								
U. Global				R				
U. Pormenorizado				RU			RP	RC
U. Específico				RUE	RUL	RUA		
D	DV	DVJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVA		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
R	RU	RUE		0	1,2		1,2	1,2
		RUL			0		1,2	1,2
		RUA				0		
	RP					0	1,2	
	RC			2	2		1,2	0
I	IT				2,4		4	
							4	
	IP	IPI					4	
		IPM						
		IPN						
D	DE	DEE					1,2,4,5,6	1,2
		DEA					1,2,4,6	1,2,4,6
		DES					1,2,4,6	1,2,4,6
		DEC					1,2,4,6	1,2,4,6
		DEU					1,2,4,6	1,2,4,6



Situaciones de compatibilidad del uso residencial									
U. Global				R					
U. Pormenorizado				RU			RP	RC	
U. Específico				RUE	RUL	RUA			
T	TC	TCL			2, 4		1,2,4,6	1,2,4,6	
		TCC					1,2,4,6	1,2,4,6	
	TO	TOD			2,4,5		1,2,3,6	1,2,4,6	
		TOE			2		1,2,4,6	1,2,4,6	
		TOI					1,2	1,2	
	TT	TTH			2, 6		1,2,6	1,2,6	
		TTP			2,6		1,2,6	1,2,6	
		TTC							
		TTR			2,6		1,2,4,6	1,2,4,6	
		TTO							
	TS	TSB			2,4		1,2,4,6	1,2,4,6	
		TSD							
	D	DC	DCR						
			DCG					3,4	3,4
		DE	DEI			2		2	
DEF									
A	AO								
	AE								
	AI	AIA							
		AIM							
		AIN							



Uso industrial.

Situaciones de compatibilidad del uso industrial							
U. Global			I				
U. Pormenorizado			IT	IA	IP		
U. Específico					IPI	IPM	IPN
D	DV	DVJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVA	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
R	RU	RUE					
		RUL					
		RUA	4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	RP						
	RC						
I	IT	IT	0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	
		IA	1,2,3,4,6	0	1,2,3,4,6	1,2,3,5,6	1,2,3,4,6
		IPI	1,2,4,6	1,2,4,6	0	1,2	1,2
		IPM			1,2	0	1,2
		IPN					0
D	DE	DEE	1,2,6	1,2,6	1,2,6		
		DEA	1,2,6	1,2,6	1,2,6		
		DES	1,2,6	1,2,6	1,2,6		
		DEC	1,2,6	1,2,6	1,2,6		
		DEU	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
T	TC	TCL	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		TCC	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
	TO	TOD	1,2	1,2	1,2	1,2	
		TOE	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		TOI					
	TT	TTH					
		TTP					
		TTC					
		TTR					
		TTO					
TS	TSB	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6		
	TSD	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6		



Situaciones de compatibilidad del uso industrial							
U. Global			I				
U. Pormenorizado			IT	IA	IP		
U. Específico					IPI	IPM	IPN
D	DC	DCR					
		DCG	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6
	DE	DEI	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		DEF	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
A	AO						
	AE						
	AI	AIA	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		AIM	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		AIN					



Uso dotacional de equipamientos y comunicaciones.

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional de equipamientos y de comunicaciones												
U. Global		D										
U. Pormenorizado		DE						DC			DE	
U. Específico		DEE	DEA	DES	DEC	DEU	DCR	DCG	DEI	DEF		
D	DV											
	DVJ											
	DVA											
	DVAJ											
R	RU											
	RUE											
	RUL											
	RUA	4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6						
	RP		4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6						
	RC											
I	IT											
	IA											
	IPI											
	IPM											
	IPN											
	DEE	0										
D	DEA		0	1,2	1,2,6							
	DES		1,2	0	1,2							
	DEC		1,2,4,6	1,2	0							
	DEU					0						



Situaciones de compatibilidad del uso agrícola ganadero								
U. Global			A					
U. Pormenorizado			AO	AE	AI			
U. Específico					AIA	AIM	AIN	
D	DV	DVJ						
		DVA						
		DVAJ						
R	RU	RUE						
		RUL						
		RUA						
	RP							
	RC							
I	IT							
	IA							
	IP	IPI						
		IPM						
		IPN						
D	DE	DEE						
		DEA						
		DES						
		DEC						
		DEU						



Situaciones de compatibilidad del uso agrícola ganadero								
U. Global			A					
U. Pormenorizado			AO	AE	AI			
U. Específico					AIA	AIM	AIN	
T	TC	TCL						
		TCC						
	TO	TOD						
		TOE						
		TOI						
	TT	TTH						
		TTP						
		TTC						
		TTR						
		TTO						
	TS	TSB						
		TSD						
	D	DC	DCR					
			DCG					
DE		DEI						
		DEF						
A	AO		0	2	2	2		
	AE		2	0	2	2		
	AI	AIA		2	2	0	2	
		AIM		2	2	2	0	
		AIN						0



CATÁLOGO

Normas

Artículo 1. Objeto.

El objeto del Catálogo de Bienes Protegidos, que complementa al Plan General Municipal de La Roca de la Sierra es la relación y descripción de los bienes concretos que por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de una especial protección, así como el establecimiento y definición de los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio.

Artículo 2. Contenido.

El Catálogo contiene la relación pormenorizada de todos aquellos elementos objeto de protección, los niveles de protección asignados y las normas reguladoras de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a los mismos.

Según el tipo de bien objeto de protección, el Catálogo distingue las siguientes variedades:

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

Este último contiene la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Los niveles de protección que se asignan a los elementos catalogados son los definidos en el artículo 3 de estas Normas, viniendo reguladas las condiciones de edificación y uso del suelo por las que para cada Nivel y tipo de obra se establecen en el correspondiente artículo

Artículo 3. Niveles de protección.

Las construcciones y espacios urbanos objeto de protección por el Plan General, cuya localización espacial es la reflejada en los planos de ordenación OE-11, quedarán incluidos en los niveles de protección que a continuación se expresan:

- Nivel I: Protección Integral.

Se incluyen en este nivel las edificaciones y elementos que por poseer un relevante interés artístico, histórico o arquitectónico deben ser preservados en su integridad, y en consecuencia son objeto del mayor grado de protección por el Plan General. La totalidad de los bienes relacionados en el Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico se encuentra incluida en este Nivel.



- Nivel II: Protección parcial.

Se incluyen en este nivel las construcciones y recintos que por su valor histórico o artístico deban ser objeto de una protección dirigida a la preservación cuanto menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica espacial y los que presenten valor intrínseco..

- Nivel III: Protección ambiental.

Se incluyen en este nivel las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

Artículo 4. Definición de los diferentes tipos de obras.

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

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos



preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.

- a) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.
- b) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

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

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

Artículo 5. Condiciones de protección comunes a todos los niveles.

Los actos de uso y edificación que afecten a los edificios y bienes incluidos en cualquiera de los niveles de protección establecidos por el presente Plan deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.
- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas propias de los mismos.
- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación con la tipología del área.
- La protección asignada a la edificación comprende la de todos sus elementos, incluyendo la de la parcela sobre la que se sitúa, que tendrá la consideración de parcela protegida, y no podrá ser objeto de segregación o adición. No obstante, y previa presentación de un estudio histórico y arquitectónico que justifique la inexistencia de elementos de interés en los espacios libres de la parcela, podrán autorizarse segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones de parcelación que les sean exigibles, según la ordenación detallada aplicable.
- En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y en los Bienes Inventariados las intervenciones que pretendan realizarse deberán ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo ser autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.
- Atendiendo a lo indicado en el Informe emitido por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, la incoación de todo expediente de declaración de ruina sobre un bien catalogado deberá notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, que será la que aprecie la conveniencia de la demolición del edificio, según el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura
- Atendiendo a lo indicado en el informe citado en el párrafo anterior las obras de demolición en bienes catalogados, ya sean parciales o totales, deberán contar con informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, según el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 6. Condiciones de protección en el Nivel I.

- En los edificios incluidos en este nivel las posibles intervenciones edificatorias habrán de ir encaminadas a su protección, conservación y mejora, y en consecuencia sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación y consolidación, así como obras menores de reforma, pudiendo autorizarse obras de reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto en las condiciones establecidas en el artículo 4. Así mismo, y siempre que así lo indique la ficha individualizada del inmueble, podrán autorizarse obras de ampliación en superficie.
- En todo caso, las obras autorizables deberán ajustarse a los siguientes criterios:
 - a) Se respetarán las características esenciales del inmueble.
 - b) Se respetarán las características volumétricas y espaciales definitorias del inmueble.
- Sobre estos edificios no podrá instalarse publicidad, cables, antenas, toldos y todo aquello que menoscabe su contemplación.

Artículo 7. Condiciones de protección en el Nivel II.

- En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras señaladas para los edificios y elementos incluidos en el Nivel I, obras menores de reforma y acondicionamiento interior, y circunstancialmente, obras de ampliación, debiendo ajustarse dichas obras a los siguientes criterios:
 - a) Se conservarán las fachadas y los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, aunque pueden admitirse retoques puntuales.
 - b) Las obras de ampliación no supondrán incremento de altura en la edificación existente.
- Queda prohibida la instalación de rótulos publicitarios, cables y toldos.

Artículo 8. Condiciones de protección en el Nivel III.

- En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras autorizadas para los niveles I y II, toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad.
- Podrá admitirse excepcionalmente su sustitución por otras edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación. El diseño de estos edificios deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas del área.

- En las obras de urbanización y acondicionamiento de las vías y espacios públicos integrados en este Nivel se deberá procurar el mantenimiento de las características tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de pavimentos no continuos, piedras naturales y colores no discordantes. El mobiliario urbano habrá de adecuar sus condiciones de diseño al entorno en el que se sitúa

Artículo 9. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

- a) Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).

Los hallazgos de restos con valor arqueológico 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 del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural los hechos en los términos fijados por el artº 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

- b) protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan general, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, 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 el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

- e) protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

En las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica del término de La Roca de la Sierra, 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 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 de la Junta de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado 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 del órgano autonómico competente en materia 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 el órgano autonómico competente en materia 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 destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

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 del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural los hechos, en los términos fijados por el Artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por el órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados los elementos, se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

**Artículo 10. Localización de elementos catalogados**

La localización espacial de los elementos e inmuebles incluidos en el Catálogo es la reflejada en los planos de ordenación n.º OE-11, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

La ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo, figura en el documento de Fichas de elementos catalogados.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Antecedentes.

1.1. Contenido y alcance del resumen ejecutivo.

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por que el se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en su apartado 3 lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La transposición de este precepto a la legislación urbanística extremeña se expresa en el apartado 1.c) del artículo 7 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, -tras las modificaciones operadas por la Ley 10/2015, de 8 de abril-, en los siguientes términos:

“Las Administraciones competentes asegurarán:

.....

c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.



En cumplimiento de los citados preceptos, se redacta este documento, que constituye el resumen ejecutivo del Plan General Municipal "Simplificado" de La Roca de la Sierra.

1.2. Tramitación.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó, en sesión de 30 de marzo de 2023, aprobar definitivamente el Plan General Municipal de La Roca de la Sierra, promovido por el Ayuntamiento de La Roca de la Sierra, y redactado por la arquitecta Carmen Cienfuegos Bueno, con domicilio profesional en c/ Vasco Núñez, 39 en Badajoz.

En aplicación de lo previsto por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, tras las modificaciones operadas por las Leyes 9/2010, de 18 de octubre y 10/2015, de 8 de abril, el Ayuntamiento optó por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado, con sujeción a las reglas establecidas en la citada Disposición Adicional.

2. Características esenciales de la ordenación.

2.1. Ámbito, objeto y alcance del Plan General Municipal.

El ámbito del Plan General se restringe al término municipal de La Roca de la Sierra, no afectando, a ningún otro municipio.

El Plan General Municipal tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El Plan General revisa y sustituye, en el ámbito del término municipal de La Roca de la Sierra, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de julio de 2002 (DOE n.º 142, de 7 de diciembre de 2002).

2.2. Descripción general de la ordenación propuesta.

Objetivos generales.

- Conservación y mantenimiento de las características tanto naturales como transformadas del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de contar con una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales, de los valores productivos de carácter agropecuario, y de modo particular, los de las tierras de cultivo y los de las dehesas.



- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Dar respuesta a la demanda de suelo destinado al sector de industria de transformación de productos agrarios así como a la industria-servicios, entendiendo como tales el de las empresas de distribución que precisen de superficies de venta y almacenaje, las industrias limpias, y otros tipos de actividades que requieran de espacio para exhibir una imagen identitaria o representativa.
- Mantenimiento de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano del casco histórico, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

La ordenación territorial.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por los asentamientos de población, con un único núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico, con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación establecida por el Plan General acepta y fomenta el desarrollo del núcleo, evitando la formación de otros núcleos de población.

Esta ordenación se encamina al mantenimiento y potenciación de las características esenciales del territorio, mediante la conservación del sistema agroforestal de la dehesa en las zonas del término en que predomina; así como del uso agrícola de cultivos de secano en las áreas que en la actualidad acogen estos usos. En consecuencia, la ordenación propuesta contempla la delimitación y protección de las zonas de especial interés así como la protección general de los valores medioambientales.

Atendiendo al expresado objetivo de preservar del desarrollo urbano al suelo rural, los terrenos no ocupados por el núcleo urbano o por las zonas de desarrollo previstas, se clasifican como suelo no urbanizable.

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

1. Suelo no urbanizable común (SNUC): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.



2. Suelo no urbanizable protegido, o de protección, (SNUP): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:
- Suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica (SNUP-AH) : Corresponden en su totalidad a las riberas de los cursos fluviales en su transcurso por el término, así como a las de las charcas y lagunas existentes en él, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.
 - Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA): Corresponde esta categoría a las zonas del término municipal de mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas, y destinadas a cultivos de secano, cerealísticos o leñosos.
 - Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-ED). Zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos; así como pastizales, destinados al aprovechamiento ganadero extensivo.
 - Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (SNUP-EG). Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público de las vías pecuarias que discurren por el término.
 - Suelo no urbanizable de protección natural de hábitats (SNUP-NH). Zonas que incluyen hábitats naturales de interés comunitario recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
 - Suelo no urbanizable de protección natural de ZECs (SNUP-NZ). Comprende las áreas del término incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, concretamente a los terrenos incluidos en la Zona de Especial Conservación "Laguna temporal de Murtales".
 - Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (SNUP-CA). Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo del Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras y equipamientos (SNUP-D): Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas ferroviarias, caminos, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como a otros equipamientos públicos. Se diferencian en él las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos (SNUP-DE), y suelo no urbanizable de protección de dotaciones-infraestructuras (SNUP-DI).

Ordenación del núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo actual, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo asume básicamente el establecido por el planeamiento anterior, en el que el desarrollo del núcleo se confía al suelo urbano, a través de la colmatación de algunas manzanas que presentan vacíos interiores, o bien ocupando terrenos vacantes, en la parte oriental y suroriental del núcleo, en el ámbito de la carretera a Montijo –calle Isaac Peral y aledañas-. En ellas las NNSS proponían la delimitación de varias unidades de actuación, que, por no haber sido aún desarrolladas, son parcialmente asumidas por el Plan General, aunque con ciertas variaciones en su delimitación y ordenación interior. Se propone, no obstante, la supresión de la anterior Unidad de Ejecución UE-15 (al noreste, entre la Rivera de la Troya y la glorieta de intersección de las carreteras EX 214 y EX 327) y la redelimitación de la anterior UE-14 (al sur de la anterior).

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y a actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial).

En cuanto a los usos industriales, el Plan General plantea el mantenimiento de la calificación en las áreas existentes.

Clases y categorías del suelo en el núcleo urbano.



El Plan General no clasifica ningún terreno como suelo urbanizable, incluyendo todos los terrenos del núcleo principal en la clase de suelo urbano; distinguiendo en este las categorías de suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC). A esta última categoría se adscriben los terrenos en los que se desarrollan los crecimientos previstos, proponiéndose la delimitación de quince unidades de actuación urbanizadora, de las cuales catorce (UA/U-01 a UA/U-14) tienen uso global residencial, y una, la UA/U-15, uso global industrial. También se establecen 18 actuaciones de urbanización por obra pública ordinaria.

Cuantificación general de la ordenación propuesta.

El dimensionado de los ámbitos de ordenación se basa en las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la capacidad de los suelos urbanos preexistentes para absorber estas necesidades y las estimaciones sobre el suelo industrial. Atendiendo a estos criterios, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

Superficies en Ha		NNSS (Ha)	PROPUESTO PLAN GENERAL
Suelo urbano	Consolidado	52,97	52,36
	No consolidado	24,81	25,32
Total suelo urbano		77,78	77,68
Suelo no urbanizable		10.912,21	10.912,32
Total municipio		10.990,00	10.990,00

Según pone de manifiesto el cuadro anterior, la superficie del suelo que se propone sea clasificado como urbano es prácticamente igual, a la del suelo clasificado como tal por el planeamiento anterior. Esta situación es lógica, a la vista del escaso desarrollo de dicho planeamiento, coincidente además con la etapa de muy baja actividad inmobiliaria que se inició hacia 2008 y continúa en la fecha presente. Las diferencias que pueden observarse en la superficie de esta clase de suelo responden a dos circunstancias: por una parte a lo que podrían entenderse como "ajustes técnicos", en virtud de los cuales se incorporan al suelo urbano los terrenos donde se ubica el cementerio municipal, opción que, resulta obligado matizar, no es de universal aceptación, ya que, por tratarse de una dotación pública integrada en el sistema general de equipamientos, el suelo en que se ubica el cementerio podría ser clasificado como suelo no urbanizable de protección de dotaciones, así como los ocupados por el campo de fútbol, sobre los que cabe realizar las mismas consideraciones.

Dimensionado del suelo residencial.



El Plan General propone el mantenimiento de la densidad edificatoria que el planeamiento anterior establecía en la mayor parte de los suelos incluidos en el perímetro del suelo urbano, con la excepción de aquéllos en los que se preveían edificabilidades brutas superiores a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para los que se propone este valor. La estimación de la capacidad residencial o de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realiza a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios asignados por el Plan a cada una de las nuevas manzanas. El dimensionado de la capacidad residencial en los suelos urbanos propuestos es el que se refleja en el cuadro que figura a continuación.

Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos:

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos lucrativos (m²t)	Supf. Estimada uso residencial (m²tr)^(*)	N.º habitantes (1/33 m²tr)	N^a estimado de viviendas ^(**)
UA/U-01	8.769,60	0,61	5.373,73	2.686,87	81	27
UA/U-02	8.174,33	0,61	4.948,52	2.474,26	75	25
UA/U-03	11.291,58	0,60	6.738,13	3.369,07	102	34
UA/U-04	23.536,74	0,60	14.131,44	7.065,72	214	71
UA/U-05	23.030,67	0,60	13.821,89	6.910,94	209	70
UA/U-06	11.455,88	0,61	7.007,83	3.503,92	106	35
UA/U-07	8.504,20	0,59	5.038,43	2.519,21	76	25
UA/U-08	15.399,70	0,60	9.302,38	4.651,19	141	47
UA/U-09	11.795,90	0,47	5.565,93	2.782,97	84	28
UA/U-10	8.492,24	0,59	4.985,96	2.492,98	76	25
UA/U-11	17.707,84	0,59	10.509,66	5.254,83	159	53
UA/U-12	15.791,54	0,60	9.487,17	4.743,59	144	48
UA/U-13	8.654,78	0,52	4.516,06	2.258,03	68	23
UA/U-14	10.299,01	0,52	5.332,00	2.666,00	81	27
TOTAL	182.904,01	0,58	106.759,12	53.379,56	1.618	539

(*) Se considera un 50% de la superficie máxima en usos lucrativos, ya que un 50% se destinará previsiblemente a usos complementarios: garajes, locales, trasteros ...

(**) Se considera una composición familiar media de 3 personas.



Debe señalarse que, con la excepción de la anterior UE-15, cuya supresión se propone, y de las anteriores UE-14 y UE-10, que se reducen, todas las unidades de actuación delimitadas coinciden con las previstas por el planeamiento anterior.

La edificabilidad asignada coincide prácticamente con la establecida en las fichas correspondientes de las Normas Subsidiarias. El número de viviendas debe considerarse como estimado, y no como máximo.

Según puede observarse, aunque la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado es de 1.618 personas, el Plan General realmente propone una disminución de 501 personas respecto a la capacidad prevista por el planeamiento anterior, que consideraba un número máximo de viviendas en estos suelos de 706. En cualquier caso, de la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es de 1.514 personas puede apreciarse que el incremento total sobre la población es del 106,87%. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 3.132 habitantes.

Esta capacidad residencial tiene un carácter teórico, y se maneja únicamente como techo habitacional para el dimensionado y cuantificación de los espacios libres.

El incremento del número de viviendas previstas por el Plan General respecto al parque actual, formado por 793 viviendas, es del 67,97 %. Las NNSS efectuaban una previsión de 706 viviendas.

Dimensionado del suelo industrial/terciario.

El Plan General propone una continuidad en los crecimientos industriales respecto a las previsiones del planeamiento actual. En consecuencia, la ubicación y dimensionado de los desarrollos propuestos son iguales a los vigentes. No existiendo para la edificabilidad en uso industrial la limitación que la LSOTEX impone a los usos residenciales, el Plan General propone el mantenimiento de las intensidades previstas por el planeamiento vigente. No se prevén desarrollos de uso global terciario, aunque este uso resulte compatible con los industriales.

El dimensionado de la capacidad industrial en los suelos urbanos propuestos es el que se refleja en el cuadro que figura a continuación.

Capacidad industrial en suelo urbano no consolidado.

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos lucrativos(m²t)
UA/U-15	54.201,25	0,69	37.608,31
TOTAL	54.201,25	0,69	37.608,31



Como se hizo notar en el caso de los usos residenciales, se advierte que aunque los ámbitos de las nuevas unidades coincidan con los de las unidades de ejecución anteriores, en este cuadro se consideran las superficies obtenidas de la medición efectuada sobre la cartografía digital disponible, que no coinciden exactamente con las que se reflejan en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución incluidas en la normativa urbanística del planeamiento anterior

Dimensionado de las dotaciones públicas.

De conformidad con los objetivos generales y particulares enunciados anteriormente, y en todo caso acorde con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la legislación urbanística, la cuantificación y calificación del suelo reservado por el Plan General para las dotaciones públicas se ha efectuado a partir de la asunción y aceptación de la mayor parte de los suelos ya reservados para este destino por el planeamiento anterior, realizando los retoques y ajustes necesarios en su dimensión o calificación para dotar al sistema de una mayor coherencia. El dimensionado resultante se detalla a continuación:

Zonas verdes.

En el cuadro siguiente se recoge el dimensionado de las zonas verdes, tanto de las pertenecientes a la red básica como a la red pormenorizada, identificando las que forman parte del sistema general mediante las siglas (SG). Para mejor comprensión e identificación de cada una de ellas respecto a la documentación gráfica del Plan, se indica el número de orden de la manzana o submanzana en la que se ubica, siguiendo la numeración que se refleja en los planos de ordenación detallada OD-2. Así mismo se refleja la proporción de la superficie de las zonas verdes incluidas en la red básica, expresada en m² de suelo/habitante, respecto de la capacidad habitacional prevista en el Plan General (3.132 personas).

Zonas verdes	Manzano o submanzana	Superficie m ²	m ² /hab
Red Básica	2 (SG)	6.196,44	
	13 (SG)	180,05	
	21 (SG)	2.252,48	
	24 (SG)	383,55	
	32 (SG)	2.261,00	
	45 (SG)	3.054,97	
	42.5 (SG)	3.385,54	
	65 (SG)	3.312,25	
	72 (SG)	8.401,04	
	Total	29.427,32	9,40



Zonas verdes	Manzano o submanzana	Superficie m ²	m ² /hab
Red pormenorizada	4	2.468,58	
	55.2	1.700,01	
	55.4	584,49	
	66.2	1.242,11	
	69.2	1.113,56	
	80	363,02	
	103.2	333,76	
	UA-01 - 2.1	882,96	
	UA-02 - 1.1	941,06	
	UA-03 - 2.2	1.170,62	
	UA-04 - 1	658,28	
	UA-04 - 3.1	1.747,00	
	UA-05 - 2.1	2.390,78	
	UA-06 - 1.1	1.277,42	
	UA-07 - 1.1	510,32	
	UA-07 - 2.1	341,46	
	UA-08 - 3.1	1.256,28	
	UA-08 - 4.1	306,01	
	UA-09 - 2.2	1.190,83	
	UA-10 - 1.2	719,51	
	UA-10 - 2.2	230,41	
	UA-11 - 2.2	1.807,22	
	UA-12 - 1.2	1.736,34	
	UA-13 - 1.2	873,42	
	UA-14 - 1	266,02	
	UA-14 - 2.1	867,07	
	UA-15 - 1	4.727,78	
UA-15 - 2.1	5.232,07		
Total	36.938,39	11,79	
TOTAL		66.365,71	21,19

Respecto a los resultados obtenidos, deben realizarse las siguientes consideraciones:

Aunque en poblaciones como La Roca de la Sierra, cuya población de derecho es inferior a 3.000 habitantes, la legislación aplicable no establece una dotación mínima, la dotación



proyectada de la red básica (9.400 m² por cada mil habitantes potenciales), es superior a la mínima establecida por dicha legislación para poblaciones de entre 3.000 y 5.000 habitantes (2.000 m² por cada 1.000 habitantes).

Equipamientos públicos.

De modo análogo al cuadro anterior, el cuadro siguiente refleja el dimensionado de los terrenos destinados a equipamientos públicos, tanto de la red básica como de la pormenorizada. Se identifican los equipamientos privados con la letra (P), y los que forman parte del sistema general con las siglas (SG).

Equipamientos públicos	Manzano o submanzana	Superficie m²	Tipo de Equipamiento	m²/Hab
Red Básica	1 (SG)	4.110,42	TE/DEU	
	19 (P)	499,79	TE/DEC	
	26,2 (SG)	95,74	TE/DES	
	29.1 (SG)	274,18	TE/DES	
	30.1 (SG)	303,55	TE	
	42.1 (SG)	8.560,15	TE/DEC	
	42.2 (SG)	4.185,57	TE/DEC	
	42.3 (SG)	2.431,32	TE/DES	
	42.4 (SG)	4.278,09	TE/DEE	
	47.1 (SG)	684,68	TE/DEC	
	55.1 (SG)	11.816,11	TE/DEE-DEC	
	60 (SG)	944,48	TE/DEA	
	111 (SG)	26.785	TE/DEC	
	Total		64.969,26	
Red pormenorizada	58	269,10	TE	
	61,2	392,32	TE/DEA	
	UA-15 - 2.3	1.220	TE/DEU	
	Total		1.881,42	
TOTAL		66.850,68		21,34

Como puede observarse, aunque la legislación aplicable no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de esta red (21.250 m² por cada mil habitantes potenciales) es adecuada para las necesidades de la población. En lo que concierne a la red pormenorizada debe señalarse que es decisión municipal que, con escasas excepciones, las reservas dotacionales de las unidades de actuación se destinen en su integridad a zonas verdes, tal como permite la legislación, por entender que el suelo ya reservado para el uso de equipamientos basta para satisfacer las necesidades de la población. Debe considerarse que en un municipio de las características de La Roca de la Sierra no existe en la práctica distinción apreciable entre los equipamientos de la red básica y los de la red pormenorizada.

3. Posibles efectos ambientales.

El PGM de La Roca de la Sierra ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que culminó con la formulación, por la Dirección General de Sostenibilidad de la Declaración Ambiental Estratégica, según resolución de 21 de febrero de 2022 (DOE n.º 48, de 10/03/2022).

La Declaración Ambiental Estratégica tiene carácter favorable, concluyendo que cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de ella, no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo.

La DAE detalla en su apartado f) las determinaciones finales que deben incorporarse al PGM. Debe advertirse que algunas de ellas son de carácter genérico y otras muchas estaban ya incorporadas. Únicamente fue necesario rectificar o incorporar algunos artículos a las Normas Urbanísticas, precisando o matizando diversas determinaciones, las más relevantes de las cuales fueron las siguientes:

En cualquier categoría de suelo sobre la que se superponga un Suelo No Urbanizable afectado por normativa sectorial (Cultural, Cauces, Carreteras, Vías Pecuarias, etc.), se entiende que al régimen de protección establecido se le aplicará además la normativa sectorial que corresponda (nuevo artículo 3.7.32).

Las actuaciones sobre árboles/arbustos de ribera en Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica no estarán permitidas, con objeto de proteger los ecosistemas asociados a los cauces fluviales, y en todo caso se necesitará informe ambiental para casos concretos de seguridad y restauración ambiental (artículo 3.7.24).

Se atienden las consideraciones del informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana, incorporando 5 nuevos artículos: Artículo 3.6.15.- Limpieza de cauces en suelo urbano. Artículo 3.6.16.- Limitaciones de usos en las zonas de flujo preferente y zonas inundables.



Artículo 3.6.17.- Concesión de aguas para abastecimiento de agua a la población. Artículo 3.6.18.- Depuración de aguas y autorización de vertido.

Además, se modificó la categorización de unos terrenos localizados sobre el hábitat de interés comunitario "Dehesas perennifolias de Quercus spp. (cod. 6310)", incluyéndolos en la categoría de Suelo no urbanizable de Protección Natural de Hábitats (SNUP-NH). Por último, se incorporó al Estudio Ambiental Estratégico, un programa de vigilancia ambiental.

Todas las rectificaciones fueron objeto del correspondiente acuerdo de aprobación por parte del Ayuntamiento, antes de su remisión a la CUOTEX para la aprobación definitiva del PGM.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2ª: Rº de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 25/07/2023 y n.º BA/034/2023, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: La Roca de la Sierra.

Aprobación definitiva: 30 de marzo de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 25 de julio de 2023.

• • •

