CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de junio de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Torremejía. (2023AC0080)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/06/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 20/09/2017 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 06/10/2017 y en la sede electrónica municipal, no habiéndose presentado alegaciones, según certificado de la secretaría municipal. El 19/01/2018 se adoptó por el Pleno un primer acuerdo de aprobación provisional, tras el cual se adoptaron nuevos acuerdos de aprobación provisional el 18/12/2019, abriéndose un nuevo periodo de información pública (DOE de 14/01/2020), y el 28/04/2023.

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 mediante Resolución de 11/04/2023 de la Dirección General de Sostenibilidad.

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 previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

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

A la vista de lo establecido en el artículo 76.2.2 de la LSOTEX, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la aprobación definitiva de los planes generales municipales.

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

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, Torremejía ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado con sujeción a determinadas reglas, al contar con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho.

IV. Análisis.

Por Resolución de 11/04/2023 de la Dirección General de Sostenibilidad se formuló la declaración ambiental estratégica 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.

Torremejía 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 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.

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 resultante de la aprobación del presente Plan.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

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

Mérida, 4 de julio de 2023.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

El Presidente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. (Resolución de 27 de junio de 2023 de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio),

ANTONIO CABEZAS GARCÍA

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 m²/m², 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.

- <u>. Alineaciones oficiales.</u>- 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.
- <u>. Altura libre de planta.</u> 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 m²/m².
- . 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.
- <u>. Edificios fuera de ordenación.</u> Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.
- <u>. Espacio libre de parcela.</u> Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
- <u>. Línea de edificación.</u> Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.
- <u>. Ocupación de parcela.</u> Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.
- <u>. Parcela mínima.</u> 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
- <u>. Patios abiertos.-</u> 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.
- <u>. Pieza habitable.-</u> Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.
- <u>. Planta baja.</u> 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.
- <u>. Portal.-</u> Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.
- <u>. Rasante.-</u> Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.
- <u>. Rasante oficial.</u> Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.
- <u>. Retranqueo.-</u> Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
- <u>. Semisótano.</u> 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.
- <u>. Sótano.-</u> 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.
- . <u>Superficie total edificada.</u> 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 Torremejía 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 Torremejía.

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 quedará sin efecto en el ámbito municipal de Torremejía las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de octubre de 1996 (DOE 17 de abril de 1997), 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) <u>Memoria Informativa:</u> 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) <u>Informe de Sostenibilidad Económica</u>: 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 Torremejía. 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) <u>Matriz de usos:</u> Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.
- b) <u>Catálogo de Bienes Protegidos:</u> 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 Torremejía.

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. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.
- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.

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

- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.

- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

Subcapítulo 2 CONDICIONES DE USO

Sección 1° 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)
- 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
		Unifamiliar Exclusivo (RUE)
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Unifamiliar con local (RUL)
		Unifamiliar anexo a otros usos (RUA)
	Plurifamiliar (RP)	
	Comunitario (RC)	
Industrial (I)	Talleres, artesanal y pequeña industria (IT)	
	Almacenaje (IA)	
		Inocuas (IPI)
	Producción y Transformación (IP)	Molestas (IPM)
		Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN)
	Zonas Verdes (DV)	Jardines y zonas verdes (DV-J)
		Acompañamiento al viario (DV-A)
		Áreas de Juego (DV-AJ)
Dotacional (D)	Comunicaciones y Transportes (DC-	Red viaria de tráfico (DC-CTV)
	СТ)	Garajes y Aparcamientos (DC-CTG)
		Educativo (DE-ED)
	Equipamientos (DE)	Cultural-Deportivo (DE-CD)
		Sanitario Asistencial (DE-SA)

Uso pormenorizado	Uso específico
	Administrativo Institucional (DEAI)
	Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS)
	Centros de Instalaciones (DEIS-FI)
Comercial (TC)	Local comercial (TCL)
	Centro comercial (TCC)
	Despacho profesional (TOD)
Oficinas (TO)	Empresas (TOE)
	Sede Institucional (TOI)
	Hoteles (THH)
	Pensiones y Hostales (THP)
Hotelero (TH)	Campamentos (THC)
	Turismo Rural (THR)
	Otros (THO)
Socio-recreativo (TR)	Bares, cafeterías y restaurantes (TRB)
	Discotecas (TRD)
	Comercial (TC) Oficinas (TO) Hotelero (TH)

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 1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable pero de diferente uso específico.
- Situación 6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

- Situación 7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

ESQUEMA EXPLICATIVO DE LAS SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

	IGUAL USO PORMENORIZADO Y DIFERENTE USO ESPECÍFICO	DIFERENTE USO PORMENORIZADO
EDIFICACIÓN AISLADA	SITUACIÓN 1	SITUACIÓN 2
EDIFICACIÓN ADOSADA	SITUACIÓN 3	SITUACIÓN 4
LOCAL EN PLANTA BAJA	SITUACIÓN 5	SITUACIÓN 6
LOCAL EN PLANTA DE PISOS	SITUACIÓN 7	SITUACIÓN 8
LOCAL EN SÓTANO O SEMISÓTANO	SITUACIÓN 9	

0 - Todas

1 - Manzana	
2 - Parcela	
3 - Planta Sótano o semisótano	
4 - Planta Baja	
5 - Planta Pisos	
6 - Edificio Exclusivo	

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 2°. 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 entorno, 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 3°. 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 (E)

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

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

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

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, nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación sectorial.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPI), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.

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 m^2 no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos. En este caso se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 50 m^2 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 5° . 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 (DE-ED): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.
- **2.- Cultural-Deportivo (DE-CD):** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa, de alojamiento turístico, o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
- **3.- Equipo sanitario asistencial (DE-SA):** 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 (DE-AI):** 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 (DE-IS): 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.

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 señalare 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.
- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores o unidades, previa autorización del Ministerio de Fomento, 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 6° 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.- Hotelero (TH):** 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 (TR):** 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 atenerse los locales destinados al uso comercial son las siguientes:

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

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

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

Artículo 2.2.45.- 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 atenerse 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 m^2 .) por cada 100 m^2 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 hotelero. Especificidad y condiciones particulares.

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

- Hoteles (THH): 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 (THP): 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 (THP): 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 (THR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.

- Otros (THO): comprende los establecimientos turísticos extrahoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.
- 2 Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:
- Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.2.47.- 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 (TRB).
- Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TRD).
- 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 7° 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 (DC-R): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- Red ferroviaria (DC-F): espacio que se destina al sistema de transporte ferroviario, convencional o de alta velocidad.
- Garajes y Aparcamientos (DC-G): 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.

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 resbaladicidad 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.

Artículo 2.2.51.- Red ferroviaria. Clasificación y condiciones particulares.

1 Infraestructuras ferroviarias

En el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria se diferencian las siguientes categorías:

- Línea ferroviaria de Alta Velocidad, que corresponde a los terrenos ocupados por las vías de soporte y su zona de servidumbre y protección.
- Línea ferroviaria convencional, que corresponde a los terrenos ocupados por las vías soporte y su zona de servidumbre y protección.

Las características que habrán de reunir los elementos integrantes de la red ferroviaria, así como las actuaciones que puedan llevarse a efecto en los terrenos destinados al uso ferroviario, o incluidos en su área de influencia, se regularán conforme a lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

Sé prohíbe de forma genérica, de conformidad con la Ley del Sector Ferroviario, todo tipo de edificación o uso del suelo que no cuente con la previa autorización de la Administración competente, en los terrenos incluidos en la zona de protección de las vías delimitada por una línea parallela a cada lado de las mismas, trazada a una distancia de 70 metros desde las aristas exteriores de la explanación. A dichos efectos, hasta tanto no se produzca la solución y construcción alternativa al trazado de la línea ferroviaria convencional, se entenderá ajustada al Plan General el trazado actual.

En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a la línea ferroviaria mediante la disposición de vallas o barreras, y el cruce o paso de las zonas de viales por el tráfico peatonal o rodado se realizará a diferente nivel, aéreo o subterráneo, y en los puntos que se señalen al respecto.

2 Zonas de servicio

Las edificaciones e instalaciones destinadas a las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías estarán constituidas por:

- Vías principales y de servicio, incluyendo los elementos e instalaciones auxiliares precisas para su funcionamiento.
- Andenes de viajeros y de mercancías.

- Calzadas de los patios de viajeros y mercancías, comprendidos los accesos rodados y peatonales.
- Edificios utilizados por el servicio de infraestructuras, referido a los edificios destinados a posibilitar la regulación, funcionamiento y mantenimiento de la red, así como el almacenamiento, hangares y talleres de reparación.
- Instalaciones administrativas y de atención a los viajeros.
- Instalaciones, áreas y dependencias destinadas al depósito, carga y descarga de mercancías.

Las características que habrán de reunir las terminales se ajustarán a la normativa y legislación específica que le sea de aplicación así como a las características establecidas para los diferentes equipamientos de carácter complementario que puedan albergar para el adecuado funcionamiento de éstas

Artículo 2.2.52.- Red de carreteras del Estado. Condiciones particulares de los suelos afectados.

En los tramos urbanos de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

La edificación residencial, y 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 la carretera, 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 Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública. (art 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

El Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Capítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 3.1. 01.- Elementos de la ordenación estructural.

Artículo suprimido.

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.

3º 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 Torremejía 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 en general al suelo urbanizable, aunque en suelo urbano se plantee también la colmatación de algunas nuevas manzanas que ocupan terrenos vacantes de uso residencial, en la parte norte. En ellas el planeamiento anterior propone la delimitación de de las correspondientes unidades de actuación, que, por no haber sido aún desarrolladas, son asumidas por el Plan General. El Plan General asume igualmente el llamado polígono ganadero, junto a la margen izquierda del arroyo Tripero.

Los crecimientos de suelo urbanizable, además de asumir los previstos por el planeamiento anterior que no hayan sido aún desarrollados, contemplan la adición de nuevas áreas de desarrollo residencial en la zona oriental del núcleo, así como unos crecimientos de tendencia lineal para industria escaparate que tienen su eje en la travesía de la carretera N-630.

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 Torremejía en las siguientes clases:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUB)
- 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**), cultural (**SNUP-C**) y cultural arqueológica (**SNUP-CA**).
- De protección estructural (SNUP-E), en las variedades específicas de protección estructural agrícola de regadío (SNUP-ER), estructural agrícola (SNUP-EA), y estructural ganadera (SNUP-EG)
- De protección de dotaciones de (\$NUP-D), en las variedades específicas de infraestructuras (\$NUP-DI) y de equipamientos (\$NUP-DE).

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

La delimitación y localización de cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el presente Plan se contiene en 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 nº 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 urbanizable.

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

Su delimitación se refleja en el plano nº OE-2 de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas **SUB**.

Artículo 3.3.04.- 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 nº 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 cultural **SNUP-C**). Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:
 - o Suelo no urbanizable de protección cultural itinerario histórico (SNUP-C)
 - o 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 riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:
 - o Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA)
 - o Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola de regadío (SNUP-ER)
 - o 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 casco histórico (**ZCH**): Comprende la zona central del suelo urbano y coincide en general con la anterior zona 1 subzona 1 y parte de la subzona 2. 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 mantenimiento residencial (**ZMR**): Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los crecimientos de uso residencial del núcleo, situadas al este de la calle Calzada Romana y al norte de la calle Constitución. 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, muchos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con parte de la subzona 2 de la zona 1 y con las zonas 2 y 3 del anterior planeamiento. El Plan General propone el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada.
- * Zonas de desarrollo residencial (**ZDR-U**): Coincide con los desarrollos residenciales previstos por el anterior planeamiento en la zona norte del núcleo, y en las que por no estar consolidadas, el Plan propone una nueva ordenación urbanística.
- * Zona de desarrollo industrial (**ZDI-U**): Coincide con los desarrollos industriales parcialmente consolidados existentes en la periferia del núcleo, al margen del planeamiento. El Plan propone para estas zonas una nueva ordenación urbanística.
- * Zona industrial intensiva (ZII): Son las áreas constituidas por terrenos al sur del núcleo urbano entre la carretera N-630 y la calle Calzada Romana ocupadas por usos industriales en tipologías adosadas. Coincide con la zona 4 (industrial) y con el sector 1, ya ejecutado, del anterior planeamiento.
- * Zonas de equipamientos (ZE).

Comprende, además de los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, los terrenos situados junto a la margen oeste de la Avenida de Extremadura (travesía de la CN-630), al norte del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican la nueva piscina municipal, y los terrenos reservados para espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.

* 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-nº.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten. El perímetro de estas unidades no incluirá terreno alguno de titularidad estatal, quedando excluida de los límites de las unidades la franja de dominio público viario legalmente establecida.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10 % de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

- 1) En el caso de incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.
- 2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c). de la LSOTEX

Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar 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.

Artículo 3.4.03. Zona de Casco Histórico ZCH-1. Ficha-resumen.

Identificación Casco Histórico ZCH-1		rico ZCH-1		
Situación		Centro urbo	Centro urbano	
Clasificación de suelo		Urbano con	solidado	
Superficie estimada (m		234.635	Johada	
•	ficable usos lucrativos(m²t)	272.778		
-	global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,163		
Coeficiente de edifica	bilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,75 en tipol	ogía MT	
	1,00 en tipol		ogía TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.4.04. Zona de Mantenimiento residencial ZMR-01. Ficha-resumen.

Identificación		Mantenimie	nto residencial ZMR-01	
Situación		Norte c/ Co	Norte c/ Constitución	
Clasificación de sue	elo	Urbano con	solidado	
Superficie estimada	ı (m²s)	70.203		
Superficie máxima	edificable usos lucrativos(m²t)	52.556		
Intensidad edificato	oria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,749		
Coeficiente de edifi	icabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipol	logía UH	
		1,50 en tipología MC		
		1,00 en tipol	logía TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.4.05. Zona de Mantenimiento residencial ZMR-02. Ficha-resumen.

Identificación		Mantenimie	nto residencial ZMR-02	
Situación		Este núcleo	Este núcleo. Entre c/ Constitución y c/	
			Almendralejo.	
Clasificación de sue	lo	Urbano con	solidado	
Superficie estimada	(m²s)	145.648		
Superficie máxima e	dificable usos lucrativos(m²t)	160.088		
Intensidad edificator	ia global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,099		
Coeficiente de edific	cabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipo	logía MC	
		1,00 en tipología TE		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.4.06. Equipamiento ZE-1. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-1	
Situación		Cementerio	
Clasificación de suelo		Urbano cor	nsolidado
Superficie estim	ada (m²s)	4.669	
Superficie máxir	na edificable usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edific	catoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Servicios
			urbanos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los	
		demás	

Artículo 3.4.07. Zona de Equipamiento ZE-02. Ficha-resumen.

Identificación	Identificación Equipamientos ZE-02		tos ZE-02
Situación		Norte del núcleo	
Clasificación de	suelo	Urbano cor	nsolidado
Superficie estimo	ada (m²s)	18.462	
Superficie máxin	na edificable usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edific	atoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los	
		demás	

Artículo 3.4.08. Zona de Equipamiento ZE-03. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-03		
Situación		Sala velatorios		
Clasificación de suelo		Urbano No	Urbano No consolidado	
Superficie estim	ada (m²s)	2.083	2.083	
Superficie máxii	ma edificable usos lucrativos(m²t)	0		
Intensidad edific	catoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Sanitario Asistencial	
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Todos los		
		demás		
		I	1	

Artículo 3.4.09. Zona de Equipamientos ZE-04. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-04	
Situación		Norte del núcleo urbano	
Clasificación de	suelo	Urbano No	consolidado
Superficie estim	ada (m²s)	8.114	
Superficie máxir	ma edificable usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edific	catoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.10. Zona de Equipamiento ZE-05. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-05	
Situación	Piscina Avda. Extremadura		a. Extremadura
Clasificación de	Clasificación de suelo Urbano No consolidado		consolidado
Superficie estimo	ada (m²s)	5.807	
Superficie máxin	na edificable usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edific	atoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Cultural
			Deportivo
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los	
		demás	

Artículo 3.4.11. Zona Equipamientos ZE-06. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-06	
Situación		c/ Grande	
Clasificación de	suelo	Urbano cor	nsolidado
Superficie estimada (m²s)		429	
Superficie máxir	na edificable usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edific	atoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Asistencial
			Sanitario
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los	
		demás	

Artículo 3.4.12. Zona Equipamientos ZE-07. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-07			
Situación		c/ Grande. Iglesia			
Clasificación de suelo		Urbano con	Urbano consolidado		
Superficie estimada (m²s)		282			
Superficie máxima e	dificable usos lucrativos(m²t)	282			
Intensidad edificatori	ia global máx. en usos lucrativos (m²t/ m²s)	1,00			
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado		
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Cultural Deportivo		
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos Comunicaciones Zonas Verdes		
	Usos prohibidos	Todos los demás			

Artículo 3.4.13. Zona Equipamientos ZE-08. Ficha-resumen.

Identificación Equipamie		Equipamientos	ZE-08
Situación		c/ Grande. Albergue	
Clasificación de suelo		Urbano consolio	dado
Superficie estimada (m²s)		454	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		0	
Intensidad edificatoria g	lobal máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	2,00	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Cultural Deportivo
	Usos compatibles	Dotacional Terciario (Previa desafectación	Equipamientos Comunicaciones Zonas Verdes Hotelero Hoteles (THH), Pensiones y hostales (THP), Turismo Rural (THR) y Otros
	Usos prohibidos	del destino público)	(THO) Oficinas (TO) Recreativo (TR)
	COOS PIOTIDIGOS	demás	

Artículo 3.4.14. Zona Equipamientos ZE-09. Ficha-resumen.

Identificación	Identificación		Equipamientos ZE-09	
Situación		c/ Arroyo.		
Clasificación de suelo	Clasificación de suelo		solidado	
Superficie estimada (m²	es)	509		
Superficie máxima edifi	cable usos lucrativos(m²t)	0		
Intensidad edificatoria	global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1,00		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos	
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Todos los demás		

Artículo 3.4.15. Zona Equipamientos ZE-10. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-10	
Situación		.c/ Arroyo	
Clasificación de suelo		Urbano con	solidado
Superficie estimada (m²s)		1.432	
Superficie máxima edifica	able usos lucrativos(m²t)	0	
Intensidad edificatoria glo	obal máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1,00	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.16. Zona Equipamientos ZE-11. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-11		
Situación		.Plaza Espar	.Plaza España	
Clasificación de suelo		Urbano con	solidado	
Superficie estimada (m²s)	6.523		
Superficie máxima ec	lificable usos lucrativos(m²t)	0		
Intensidad edificatori	a global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1,00		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Educativo, Administrativo, Asistencial	
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos Comunicaciones Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Todos los demás		

Artículo 3.4.17. Zona Equipamientos ZE-12. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZE-12		
Situación		.c/ Gabriel y	.c/ Gabriel y Galán	
Clasificación de suelo		Urbano con	solidado	
Superficie estimada (m	n ² s)	20.997		
Superficie máxima edi	ficable usos lucrativos(m²t)	0		
Intensidad edificatoria	global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	0,770		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Cultural	
			Deportivo	
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Todos los		
		demás		

Artículo 3.4.18. Zona Equipamientos ZE-13. Ficha-resumen.

Identificación	Jentificación Equipamientos ZE-13		tos ZE-13	
Situación		.c/ La Encino	.c/ La Encina	
Clasificación de suelo		Urbano No d	consolidado	
Superficie estimada (m	¹ 2s)	3.528		
Superficie máxima edif	icable usos lucrativos(m²t)	0		
Intensidad edificatoria	global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	1,00		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos Educativo	
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Todos los		
		demás		

Artículo 3.4.19. Zona Industrial Intensiva ZII-01. Ficha-resumen.

Identificación		Industrial Intensiva ZII 01	
Situación		Sur del núcleo.	
Clasificación de suelo	Clasificación de suelo		ado
Superficie estimada (m	² s)	118.450	
Superficie máxima edif	icable usos lucrativos(m²t)	117.693	
Intensidad edificatoria	global máxima en usos lucrativos (m²t/	0,994	
Coeficiente de edificat	oilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	a (m²t/ m²s) 1,50 en tipología IN	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Almacenaje o productiva
	Usos compatibles	Terciario	
		Residencial (*)	Unifamiliar
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

^(*) Restringido a las viviendas necesarias para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones que se autoricen.

Artículo 3.4.20. Zona Verde ZV-01. Ficha-resumen.

Identificación		Equipamientos ZV 01	
Situación		Borde occidental núcleo	
Clasificación de	suelo	Urbano cor	nsolidado
Superficie estimo	ada (m²s)	77.270	
Superficie máxin	na edificable usos no lucrativos(m²t)	773	
Intensidad edific	atoria global máx. en usos no lucrativos (m²t/ m²s)	0,10	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Dotacional	Zona verde
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los	
		demás	

Artículo 3.4.21. Zona Desarrollo Residencial ZDR-U-01. Ficha-resumen.

Identificación	Identificación Desarrollo Residencial ZDR-U-C		esidencial ZDR-U-01	
Situación		Norte c/ Rat	Norte c/ Rafael Alberti (Parte UA/U-01)	
Clasificación de suelo		Urbano No	consolidado	
Superficie estimada	(m²s)	32.221		
Superficie máxima e	dificable usos lucrativos(m²t)	26.352		
Intensidad edificator	ria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,818		
Coeficiente de edific	cabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipol	logía UH/II/RU	
		1,00 en tipol	logía TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.4.22. Zona Desarrollo Residencial ZDR-U-02. Ficha-resumen

Identificación		Desarrollo Residencial ZDR-U-02	
Situación		Norte núcleo (Parte UA/U-02)	
Clasificación de suelo		Urbano No d	consolidado
Superficie estimada (m²	s)	29.557	
Superficie máxima edific	cable usos lucrativos(m²t)	24.365	
Intensidad edificatoria g	lobal máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,824	
Coeficiente de edificabi	ilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipol	ogía MC/II/RP
		1,50 en tipol	ogía UH/II/RU
		1,00 en tipología TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

Artículo 3.4.23. Zona Desarrollo Residencial ZDR-U-03. Ficha-resumen.

Identificación Desarro		Desarrollo R	esarrollo Residencial ZDR-U-03	
Situación		Noreste núc	Noreste núcleo. (UA/U-03)	
Clasificación de suelo		Urbano No d	consolidado	
Superficie estimada (m	n ² \$)	9.374		
Superficie máxima edif	ficable usos lucrativos(m²t)	13.886		
Intensidad edificatoria	global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,675		
Coeficiente de edifical	bilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipol	ogía UH/II/RU	
		1,00 en tipología TE		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.4.24. Zona Desarrollo Industrial ZDI-U-01. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Industrial ZDI-U-01	
Situación:		Polígono arroyo Tripero (UA/U-04)	
Clasificación de su	elo	Urbano No C	onsolidado
Superficie estimado	a (m²s)	23.811	
Superficie máxima	edificable usos lucrativos(m²t)	18.192	
Intensidad edificat	oria global máxima en usos lucrativos (m²t/	0,768	
Coeficiente de edi	ficabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipolo	gía IN/II/IA
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Almacenaje o productiva
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.25. Zona Desarrollo Industrial ZDI-U-02. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Industrial ZDI-U-02	
Situación:		Colindante con campo de fútbol, calle El	
		Chinarral y Co	alzada Romana (AU-OPO-08)
Clasificación de suel	0	Urbano No Co	onsolidado
Superficie estimada ((m²s)	8.820	
Superficie máxima e	dificable usos lucrativos(m²t)	8.812	
Intensidad edificator	ria global máxima en usos lucrativos (m²t/	0,999	
Coeficiente de edific	abilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,882 en tipol	ogía IN/II/IA
		1,00 en tipología TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Almacenaje o productiva
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Capítulo 5.- SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.5.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características del suelo clasificado como suelo urbanizable, referentes a los usos y tipologías proyectados, 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 desarrollo residencial (ZDR): Comprende las áreas de uso predominantemente residencial que el Plan General propone incorporar.
- * Zona de desarrollo industrial (ZDI): Comprende las áreas de uso predominantemente industrial que el Plan General propone incorporar.

El ámbito de cada zona coincide con el de cada uno de los sectores delimitados.

Artículo 3.5.02.- Delimitación de sectores.

Los sectores de suelo urbanizable establecidos por el Plan General se identifican mediante las siglas SUB-nº. Su localización y delimitación se contiene en el plano de ordenación OE-3.

El perímetro geométrico de los sectores que se contiene en dicho plano tiene carácter indicativo. El perímetro de los sectores no incluirá terreno alguno de titularidad estatal, quedando excluida de los límites de los mismos la franja de dominio público viario legalmente establecida.

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

Artículo 3.5.03.- Desarrollo del suelo urbanizable.

Según lo dispuesto en la regla 2º de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX, el Plan General establece la ordenación detallada de todos los sectores delimitados. En consecuencia, si los promotores de las actuaciones asumen dicha ordenación detallada, no es preciso que los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen incluyan los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Sólo en el caso de que no se asumiera la ordenación propuesta por el Plan General, deberá tramitarse el correspondiente Plan Parcial, o Estudio de Detalle, en su caso, de forma independiente o integrado en el Programa de Ejecución, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

De producirse la circunstancia anterior, el Plan Parcial comprenderá la total superficie del sector delimitado, sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación, y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares de ordenación estructural y detallada establecidas por el Plan General

para el sector objeto de la ordenación, y que se contienen, respectivamente, en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título y en las del Capítulo 3 del Título 4 de estas Normas.

Artículo 3.5.04.- Ejecución del suelo urbanizable.

La ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento en cada sector se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan General señala en cada uno de ellos, con carácter indicativo, el ámbito de la correspondiente unidad. La localización y delimitación de estas unidades se contiene en el plano de Ordenación OE-3, identificadas con las siglas UA-SUB-n°.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dicho plano tiene carácter indicativo, pudiendo su ámbito ser divididos o redelimitados, en su caso, por los Planes Parciales, e identificados con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente. El perímetro de estas unidades no incluirá terreno alguno de titularidad estatal, quedando excluida de los límites de las unidades la franja de dominio público viario legalmente establecida.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10 % de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

- 1) En el caso de incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.
- 2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c). de la LSOTEX

Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar 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 la unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas, y las que en su caso señalen los Planes Parciales de Ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, estas actuaciones podrán ejecutarse por el sistema de Obras Públicas Ordinarias, según lo establecido en la regla 5º de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX.

Cualquier instrumento de ordenación urbanística que desarrolle el presente plan deberá ser informado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de manera

vinculante cuando pudieran afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales

Artículo 3.5.06. Zona Desarrollo Residencial ZDR-01. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Residencial ZDR-01		
Situación		Zona sur del	Zona sur del núcleo. Sector SUB-01	
Clasificación de sue	lo	Urbanizable		
Superficie estimada	(m²s)	14.705		
Superficie máxima e	edificable usos lucrativos(m²t)	10.035		
Intensidad edificator	ria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,682		
Coeficiente de edific	cabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipol	logía UH/II/RU	
		1,00 en tipol	logía TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.5.07. Zona Desarrollo Residencial ZDR-02. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Re	esidencial ZDR-02
Situación		Zona suroriental del núcleo. Sector SUB-02	
Clasificación de suelo		Urbanizable	
Superficie estimada (m²s	s)	29.123	
Superficie máxima edific	cable usos lucrativos(m²t)	20.157	
Intensidad edificatoria g	lobal máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	² s) 0,692	
Coeficiente de edificabi	lidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipología UH/II/RU	
		1,00 en tipología TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

Artículo 3.5.08. Zona Desarrollo Residencial ZDR-03. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Residencial ZDR-03		
Situación		Zona nororie	Zona nororiental. Sector SUB-05	
Clasificación de suel	lo	Urbanizable		
Superficie estimada (m²s)		74.396		
Superficie máxima e	perficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		50.081	
Intensidad edificator	ia global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,673		
Coeficiente de edific	cabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipología UH/II/RU		
		1,00 en tipología TE		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.5.09. Zona Desarrollo Residencial ZDR-04. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Residencial ZDR-04		
Situación		Zona oriental. Sector SUB-04		
Clasificación de suelo		Urbanizable		
Superficie estimada (m	1 ² S)	25.073		
Superficie máxima edi	Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		17.407	
Intensidad edificatoria	global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,694		
Coeficiente de edifica	bilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,50 en tipología UH/II/RU		
		1,50 en tipol	ogía MC/II/RP	
			1,00 en tipología TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.5.10. Zona Desarrollo Residencial ZDR-05. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Residencial ZDR-05		
Situación		Zona suroriental. Sector SUB-06		
Clasificación de sue	elo	Urbanizable		
Superficie estimada (m²s)		24.854		
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		16.142	16.142	
Intensidad edificato	ria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	0,649		
Coeficiente de edifi	ente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s) 1,50 en tipología		ogía UH/II/RU	
		1,5 en tipolo	ogía MC/II/RP	
		1,00 en tipología TE		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar o unifamiliar	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Industrial	Producción	

Artículo 3.5.11. Zona Desarrollo Residencial ZDR-06. Ficha-resumen.

Identificación		Desarrollo Re	esidencial ZDR-06
Situación		Zona norte. Sector SUB-07	
Clasificación de suelo		Urbanizable	
Superficie estimada (m²s	s)	19.951	
Superficie máxima edific	cable usos lucrativos(m²t)	13.691	
Intensidad edificatoria g	lobal máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)	2s) 0,686	
Coeficiente de edificabi	lidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)	1,15 en tipología UH/II/RU	
		1,00 en tipología TE	
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

Artículo 3.5.12. Zona Desarrollo industrial ZDI-01. Ficha-resumen.

Identificación		Industrial Intensiva ZDI-01		
Situación		Zona sur del núcleo. Sector SUB-03		
Clasificación de su	elo	Urbanizable		
Superficie estimado	ı (m²s)	22.950		
Superficie máxima	Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)		19.143	
Intensidad edificat	oria global máxima en usos lucrativos (m²t/	0,834		
Coeficiente de edif	Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)		1,50 en tipología IN/II/IA	
		1,00 en tipología TE		
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Industrial	Almacenaje o productiva	
	Usos compatibles	Terciario		
		Dotacional	Equipamientos	
			Comunicaciones	
			Zonas Verdes	
	Usos prohibidos	Residencial		

Capítulo 6.- SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.6.01.- 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 3.3.04 de estas normas.

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

Capítulo 7.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1º: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª.- EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.7.01.- 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 3.7.02.- 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 3.7.03.- 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 3.7.04.- 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 3.7.05.- 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 3.7.06.- 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 3.7.07.- 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 concurran 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 el artículo 2.2.23 de esta normativa.

Artículo 3.7.08.- 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 3.7.09.- 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 3.7.10.- 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 3.7.11.- 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 3.7.12.- 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 construidos con materiales reflectantes sin que quede debidamente acreditado que los haces luminosos resultantes no resultan visibles desde las áreas habitadas o las plataformas de las carreteras.

Subsección 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.13.- 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 3.7.14.- 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 destoconamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Capítulo 8.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1º. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.01.- Exigencias básicas de calidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad determinadas en la Subsección 1ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.02.- Condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad determinadas en la Subsección 2ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.03.- Condiciones medio ambientales.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones medioambientales determinadas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.04.- Condiciones de protección.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de protección determinadas en la Subsección 4ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Capítulo 9.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

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

Artículo 3.9.01.- 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 siguientes actos:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, realizados de conformidad con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 13.2.a) de la LSOTEX.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación vigente.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
- Los vallados de fincas, realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología

edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- Los actos sujetos a autorización sectorial o calificación urbanística previa que se definen en la Subsección 2ª de este Capítulo.

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

Artículo 3.9.02.- 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.

Las viviendas y edificaciones aisladas quedarán supeditadas al cumplimiento estricto de las medidas de autoprotección y códigos de edificación en vigor, para la minimización del riesgo de incendio.

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:

Obras de edificación.

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

Otras obras.

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

3 Actividades e instalaciones.

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

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

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

Artículo 3.9.03.- Condiciones de segregación de terrenos.

Artículo eliminado.

Artículo 3.9.04.- 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, previa licencia municipal, en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Subsección 2º: USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN.

Artículo 3.9.05. 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 3.9.06. 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, entendiendo 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 3.9.07.- 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 nocivas o insalubres por la normativa sectorial de aplicación, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.
- 3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
- 4. Infraestructura de servicios.: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
- 5. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.9.08.- 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 3.9.09. 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 3.9.10.- 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 permanente 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 agroganaderos 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 3.9.11.- 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 3.9.12.- 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.

Subsección 3º: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO Artículo 3.9.13.- 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 articulas 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 3.9.14.- Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos.

Podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m², 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.
- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
- 3. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:
- a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
- b) Se separarán un mínimo de 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 3.9.15.- Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.

1. Si las actividades extractivas estuvieren clasificadas como inocuas o molestas, a la edificación vinculada le serán de aplicación las siguientes condiciones:

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados.

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 nocivas o insalubres, 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 3.9.16.- Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

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

Artículo 3.9.17.- Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

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

Artículo 3.9.18.- 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 superficie inferior 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 en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.9.19.- 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 3.9.20.- 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 clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos,
- b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
- 2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor 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 diez (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 en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.
- 4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- 5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- 6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 3.9.21.- 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 regirán en base a lo establecido en 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, recomendándose que se resuelvan 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.

- 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 2º. CONDICIONES PARTICULARES.

Subsección 1ª. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

Artículo 3.9.22.- 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 nº 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 3.9.23.- 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.

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX, podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño las siguientes actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos: talas y labores de conservación y talas de transformación.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola.
- Serán usos compatibles con el anterior 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.
- 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.

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 clasificadas como inocuas o molestas:

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 clasificadas como nocivas o insalubres:

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

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) 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

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.

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.

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 en la propia calificación urbanística 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, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones.

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

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

Subsección 2º. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.9.24.- 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 nº 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 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, siempre que cuenten con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales, y en concreto:
 - La tala de árboles de ribera, salvo casos concretos de seguridad y restauración ambiental, y en todo caso se necesitará 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.

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 descalces) sin reposición suficiente desde los acarreos de aguas arriba. Con ello se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpan 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 son 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.

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 3.9.25.- 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 nº 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 compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.

- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
- Las 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 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.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos, 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 clasificadas como inocuas o molestas:

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 clasificadas como nocivas o insalubres:

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

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) 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

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.

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 en la propia calificación urbanística 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 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2 .

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, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración

Otras condiciones

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

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

En las parcelas 33, 38, 47 Y 57 del polígono 9 se encuentran rodales de flora amenazada. Para actuaciones relacionadas con construcciones, o transformación de los usos del suelo, se deberá contar con informe de afección de la Dirección General con competencia en Medio Ambiente con el objeto de proteger estas especies. En su caso se plantearán las medidas necesarias para salvaguardar dichas especies.

Artículo 3.9.26.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural de regadío.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-ER.**

Corresponde esta categoría a las zonas del término municipal incluidas en la Zona Regable de Tierra de Barros y destinadas al uso agrario de regadío.

La protección de estos suelos pretende salvaguardar este uso, cuya implantación en el territorio pudiera requerir en su día la aportación de recursos públicos.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola, en las variedades específicas que a continuación se detallan:
 - Regadío a cielo abierto
 - Regadío bajo protección
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y sean considerados como compatibles o complementarios con el regadío; 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, 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.
 - 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.
 - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos, 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 clasificadas como inocuas o molestas:

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 clasificadas como nocivas o insalubres:

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

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) 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

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.

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 en la propia calificación urbanística 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 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2 .

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, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones

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

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

Artículo 3.9.27.- 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 nº 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 transcurren 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 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:

- 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.
- La explotación de los recursos mineros, supeditada a la previa desafectación del uso público implantado.

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 transcurren por el término su anchura y longitud legal son las siguientes:

Vías pecuarias deslindadas	Anchura (m)	Longitud (m)
Cordel de la Calzada Romana	37,61	6.000

Artículo 3.9.28.- 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 nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-C** y **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

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán regulados 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 destoconamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

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 toda 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.

La explotación de los recursos mineros estará supeditada a la previa autorización de la administración competente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 3.9.29.- 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 nº 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 carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1.812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su Título III "Uso y defensa de las carreteras". La autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para realizar obras, actuaciones o actividades en esta zona, no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de la legislación sectorial que la vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de afección de las carreteras estatales, deberá aportar la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

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.

3 Explotación de recursos mineros.

La explotación de los recursos mineros estará supeditada a la previa desafectación del uso público implantado.

Artículo 3.9.30.- 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 10.- GESTIÓN

Sección 1ª.- Condiciones generales.

Artículo 3.10.01. 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 3.10.02.- 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 ellas.

Artículo 3.10.03. 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 sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial

Uso	Coeficiente corrector
Vivienda unifamiliar libre	1,00
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	Coeficiente corrector	
Industrial aislada	1,00	
Industrial en hilera	1,00	
Terciario/Equipamiento privado	1,10	
Equipamiento	0,50	

Artículo 3.10.04.- 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-nº): 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 2º 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 2º de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo 3 del Título IV de estas Normas.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-nº): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación detallada de cada una de ellas 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.

Artículo 3.10.05.- 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 3.10.06.- Gestión del suelo urbanizable.

Los sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-n°).

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas UA/SUB, seguidas del número de orden de la unidad (UA/SUB-n°).

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico del sector y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-3.

Artículo 3.10.07.- Áreas de reparto en suelo urbanizable

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

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

Artículo 3.10.08.- 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.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación estructural OE-3, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se contienen en las correspondientes secciones del Título 2º de estas Normas Urbanísticas.

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

Subsección 1ª. Suelo urbano

Artículo 3.10.09.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA/U-01				
Descripción		Localización			
Suelos vacantes de ed	ificación. Sin uso				
Planeamiento previo					
Suelo urbano. Zona 5 E	quipamientos		State in these UAAU-O	100	Attended
Perímetro indicativo:					gg S
El señalado en el plano) OE-7-OD1				Gate Gate
Clase de suelo		Urbano	Zona de Ordenación Urbanís	stica (ZOU)	ZDR-U-01
Superficie bruta (m²)		38.039	Aprovechamiento medio (u.a./m²) 0,69		0,693
Superficie neta (m²)		28.704	Sistemas generales incluidos	uidos (m²) Sí	
Uso global Residenci		Residencial	Usos compatibles Terciario, Dotacional		
Usos prohibidos		Industrial			
Intensidad edificatoria	máxima (m² t)	38.039 x (0,69	3 m ² t/m ² s) = 26.352		
Condiciones de desarr	ollo				
Ordenación	Establecida po	r el Plan Gen	eral. En el caso de que no	se asuma la oi	rdenación
detallada	propuesta por	el Plan Gene	neral, el Programa de Ejecución incorporará un Plan		
	Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.				
Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Podrá ejecutarse por Obra pública ordinaria.				
Bases orientativas para	Bases orientativas para la ejecución				
Calidades	Según Sección 7º 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 acreditar este extremo se deberá solicitar informe a la CHG sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.				

Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX Y D.A. 3°)			Reservas previstas	Exceso o defecto	
Dotaciones públicas(m²)		3.804	3.890	86	
Aparcamientos públicos		131		1	
Cesión aprovechamiento		5% del aprovechamiento lucrativo			
UA/U-01	Superficie Bruta (m²)	Superficie edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m²)	
Total	38.039				
Unifamiliar	17.568	26.352	26.352	-	
Zonas verdes	3.890				
Equipamientos locales	0				
Sistemas generales incluidos	9.335				
Viario	7.247				
Total	38.039	26.352	26.352	0,693	

Artículo 3.10.10.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA	/U-02			
Descripción	ı		Localización		
Suelos vacantes de ed	ificación. Sin uso				
Planeamiento previo					
Suelo urbano. Zona 5 E	quipamientos		UAU-02		100/474
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-7-OD1					Comments of the Comments of th
Clase de suelo		Urbano	Zona de Ordenación Urbaní	stica (ZOU)	ZDR-U-02
Superficie bruta (m²)		39.758	Aprovechamiento medio (u	.a./m²)	0,655
Superficie neta (m²)		29.561	Sistemas generales incluidos	s (m²)	Sí
Uso global		Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dota	cional
Usos prohibidos		Industrial			
Intensidad edificatoria	máxima (m² t)	39.758 x (0,65	$5 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}) = 26.051$	•	
Condiciones de desarr	ollo	•			
Ordenación	Establecida po	r el Plan Gen	eral. En el caso de que no	se asuma la oi	rdenación
detallada	propuesta por	el Plan Gene	eral, el Programa de Ejecuc	ción incorporard	á un Plan
	Especial de Orc	denación, o un	Estudio de Detalle, en su cas	0.	
Sistema de actuación	Gestión Indirec	ta. Podrá ejec	utarse por Obra pública ordir	naria.	
Bases orientativas para	ı la ejecución				
Calidades	Según Sección	7º Cap. 2 Título	2 de las Normas Urbanísticas		
Plazos	No se fija un pla	azo máximo po	ıra su ejecución.		
Diseño urbano	No podrán prev	verse nuevos a	ccesos a la travesía de la CN	-630.	
Otras condiciones	las demandas consolidado y ejecución apro de la Cuenca I consulta previo	de agua pr a las de los á abado, no rebo didrográfica de a o trámite de este extremo s	ara la ejecución de la unidado revistas en ella, sumadas elembitos de desarrollo que cuasan la asignación establecido el Guadiana vigente en la feccinicio del procedimiento de deberá solicitar informe a los.	a las del suel tenten con prot da por el Plan H tha de presenta ejecución de l	o urbano grama de idrológico ción de la la unidad.

Reservas y cesiones (art.	74. LSOTEX Y D.A 3	3°)	Reservas previstas	Exceso o defecto
Dotaciones públicas(m²)		3.976	3.984	8
Aparcamientos públicos		130		
Cesión aprovechamient	0	5%	6 del aprovechamiento l	ucrativo
UA/U-02	Superficie Bruta	Superficie	Aprovechamiento	Aprovechamiento
	(m²)	edificable usos	homogeneizado (u.a.)	medio. (u.a./m²)
		lucrativos (m²)		
Total	39.758			
Unifamiliar	17.368	26.051	26.051	
Zonas verdes	3.984			
Equipamientos locales	0,00			
Sistemas generales incluidos	10.197			
Viario	8.209			
Total	39.758	26.051	26.051	0,655

Artículo 3.10.11.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA	V/U-03		
Descripción	Į.		Localización	
Zona noreste. Suelos ocupados por cultivos.		edificación,	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
Planeamiento previo				
Suelo urbano. Zona 5 E	quipamientos		UAU-O	
Perímetro indicativo: El señalado en el plano OE-7-OD1			January Proce Value	Provide Change C
Clase de suelo		Urbano	Zona de Ordenación Urbaní	stica (ZOU) ZDR-U-03
Superficie bruta (m²)		13.887	Aprovechamiento medio (u.	.a./m²) 0,675
Superficie neta (m²)		13.887	Sistemas generales incluidos	s (m²) No
Uso global		Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Usos prohibidos		Industrial		
Intensidad edificatoria	máxima (m² t)	13.887 x (0,65	5 m ² t/m ² s) = 9.374	l
Condiciones de desarre	ollo	•		
Ordenación	Establecida po	r el Plan Gen	eral. En el caso de que no	se asuma la ordenación
detallada	propuesta por	el Plan Gene	eral, el Programa de Ejecuc	ción incorporará un Plan
	Especial de Ord	denación, o un	Estudio de Detalle, en su cas	0.
Sistema de actuación	Gestión Indirec	ta. Podrá ejec	utarse por Obra pública ordir	naria.
Bases orientativas para	la ejecución			
Calidades	Segrin Sección	7º Cap 2 Títula	2 de las Normas Urbanísticas	
- Calladaes				
Plazos	No se fija un pla	azo máximo po	ara su ejecución.	
Diseño urbano	El viario de bo accesos a CN-		lirección norte-sur es vincula	nte. No podrán preverse
Otras condiciones	las demandas consolidado y ejecución apro de la Cuenca H consulta previo	de agua pr a las de los á abado, no rebo didrográfica de a o trámite de este extremo s	ara la ejecución de la unidado revistas en ella, sumadas en mobitos de desarrollo que cuasan la asignación establecida Guadiana vigente en la feccinicio del procedimiento de de deberá solicitar informe a los.	a las del suelo urbano venten con programa de da por el Plan Hidrológico cha de presentación de la ejecución de la unidad.

Reservas y cesion	es (art. 74. LS	OTEX Y D.A 3°)	Reservas previstas	Exceso o defecto		
Dotaciones públic	cas(m²)	1.389	1.537	148		
Aparcamientos p	úblicos	49				
Cesión aprovechamiento		5% de	5% del aprovechamiento lucrativo			
UA/U-03	Superficie	Superficie edificable usos	Aprovechamiento	Aprovechamiento		
	Bruta (m²)	lucrativos (m²)	homogeneizado (u.a.)	medio. (u.a./m²)		
Total	13.887					
Unifamiliar	6.249	9.374	9.374			
Zonas verdes	949					
Equipamientos	589			7		
Viario	6.100			7		
Total	13.887	9.3741	9.374	0,675		

Artículo 3.10.12.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA	/U-04	
Descripción			Localización
Parcialmente urbaniza	ado y edificad	o con naves	
agro ganaderas			
Planeamiento previo			
Suelo no urbanizable			UAJUGE
Perímetro indicativo: El señalado en el plano	o OE-7-OD1		GI N TRIME
Clase de suelo		Urbano	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) ZDI-U-01
Superficie bruta (m²)		23.811	Aprovechamiento medio (u.a./m²) 0,768
Superficie neta (m²)		23.811	Sistemas generales incluidos (m²) No
Uso global		Industrial	Usos compatibles Terciario, Dotacional
Usos prohibidos		Residencial	
Intensidad edificatoria	máxima (m² t)	23.810 x (0,76	8 m²t/m²s) = 18.292
Condiciones de desarr	ollo		
Ordenación	Establecida po	r el Plan Gen	eral. En el caso de que no se asuma la ordenaciór
detallada	propuesta por	el Plan Gene	eral, el Programa de Ejecución incorporará un Plar
	Especial de Orc	denación, o un	Estudio de Detalle, en su caso.
Sistema de actuación	Gestión Indirec	ta. Podrá ejec	utarse por Obra pública ordinaria.
Bases orientativas para	ı la ejecución		
Calidades	Según Sección	7ª Cap. 2 Título	o 2 de las Normas Urbanísticas
Plazos	No se fija un pla	azo máximo po	ara su ejecución.
Diseño urbano			erán situarse fuera del ámbito propuesto por el Plar o como zona verde.
Otras condiciones	las demandas consolidado y ejecución apro de la Cuenca F consulta previo	de agua p a las de los á abado, no reba didrográfica de a o trámite de este extremo s	ara la ejecución de la unidad la acreditación de que revistas en ella, sumadas a las del suelo urbano ambitos de desarrollo que cuenten con programa de asan la asignación establecida por el Plan Hidrológico el Guadiana vigente en la fecha de presentación de la inicio del procedimiento de ejecución de la unidad se deberá solicitar informe a la CHG sobre existencia cos.

Reservas y cesion	es (art. 74. LS	OTEX Y D.A 3°)	Reservas previstas	Exceso o defecto
Dotaciones públic	as(m²)	2.381	3.912	1.531
Aparcamientos pú	íblicos	92		
Cesión aprovecho	amiento	5% del	aprovechamiento lucrativ	/0
UA/U-04	Superficie	Superficie edificable usos	Aprovechamiento	Aprovechamiento
	Bruta (m²)	lucrativos (m²)	homogeneizado (u.a.)	medio. (u.a./m²)
Total	23.811			
Industrial	12.195	18.292	18.292	
Zonas verdes	3.912			
Equipamientos	0			
Viario	7.704]
Total	23.811	18.292	18.292	0,768

Artículo 3.10.13.- Desaparecido en aprobación provisional 2019 Subseccion 2ª. Suelo urbanizable.

Artículo 3.10.14.- Sector SUB-1. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA	A/SUB-01			
Descripción	I		Localización		
Zona sur. Suelos prácticamente vacantes de edificación, ocupados por cultivos.			J Gas Al-OPO-d2		
Planeamiento previo Suelo urbanizable de uso industrial. Sector 2. Sin desarrollar.		SIRO1 UASIR 01			
Clase de suelo		Urbanizable	Zona de Ordenación Urbani	(stica (ZOU)	ZDR-01
Superficie bruta (m²)		14.705	Aprovechamiento medio (u	, ,	0,682
. ,					
Superficie neta (m²)		14.705	Sistemas generales incluido		No
Uso global		Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dot	acional
Usos prohibidos		Industrial			
Reserva suelo para V.P.P	. ,	El preciso par	ra materializar el 30% de la edificabilidad residencial		
Intensidad edificatoria m	iáxima (m² t)	14.705 x (0,682	$2 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}) = 10.035$		
Ordenación detallada	Establecida p	or el Plan Gen	neral. En el caso de que no leral, el Programa de Ejecu l Estudio de Detalle, en su ca	ción incorporc	
Sistema de actuación			ecutarse por Obra pública or		
Bases orientativas para la	a ejecución				
Calidades	Según Secció	n 7ª Cap. 2 Títu	llo 2 de las Normas Urbanístic	as	
Plazos	No se fija un p	olazo máximo p	para su ejecución.		
Diseño urbano	La zona verde	e se situará en l	a zona inmediata al viario de	e borde oriento	ıl
Otras condiciones	Será condición vinculante para la ejecución del sector la acreditación de que la demandas de agua previstas en él, sumadas a las del suelo urbano consolidado 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. Para acreditar este extremo se deberá solicitar informe a la CHO sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.				nsolidado y e ejecución ogico de la ación de la
Ordenanza de aplicació	n manzanas lu	crativas	UH/II/RU		
Intensidad edificatoria m	anzanas (m²t/	m²s)	1,40		
Reservas y Equipam	nientos público	s propuestos	0 m ²		
cesiones (art. Zonas ve	erdes propuest	os	1.977 m ²		
74. LSOTEX y Mínimo	Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 1.47		
D.A. 3 ^a) Aparcar	mientos		1 plaza/ 100 m² construid	os (100). Al me	nos el 50 %
			de carácter público (50).		

Artículo 3.10.15.- Sector SUB-2. Ficha de ordenación estructural

Identificación		UA	A/SUB-2			
Descripción				Localización		
Zona sureste. Suelos prácticamente vacantes de edificación, ocupados por cultivos.						
Planeamiento pro		uso industrial	Sector 3 Sin	SUB-02 UASUB-02	CHANGE	
desarrollar.					TO THE WATER OF THE PARTY OF TH	
Clase de suelo			Urbanizable	Zona de Ordenación Urbaní	stica (ZOU)	ZDR-2
Superficie bruta ((m²)		29.123	Aprovechamiento medio (u	.a./m²)	0,692
Superficie neta (1	m²)		29.123	Sistemas generales incluidos	s (m²)	No
Uso global			Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dot	acional
Usos prohibidos			Industrial			
Reserva suelo pa	ıra V.P.P.	. (%)	El preciso par	a materializar el 30% de la edificabilidad residencial		
Intensidad edific	atoria m	áxima (m² t)	29.123 x (0,69	2 m ² t/m ² s) = 20.157		
Condiciones de	desarroll	lo				
Ordenación deta	ıllada	propuesta po	or el Plan Gen	neral. En el caso de que no veral, el Programa de Ejecu va Estudio de Detalle, en su cas	ción incorpora	
Sistema de actua	ación			cutarse por Obra pública orc		
Bases orientativa	s para lo	a ejecución				
Calidades		Según Secció	n 7ª Cap. 2 Títu	lo 2 de las Normas Urbanístico	as	
Plazos		No se fija un p	olazo máximo p	para su ejecución.		
Diseño urbano		La zona verde	e se situará en l	a zona inmediata a la línea f	erroviaria.	
Otras condicione					nsolidado y e ejecución ógico de la ación de la	
Ordenanza de aj				UH/II/RU		
Intensidad edific				1,20		
<u> </u>		nientos público		0 m ²		
		erdes propuest		3.269 m ²		
/ L		Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 2.91		
D.A. 3 ^a)	Aparcar	nientos		1 plaza/ 100 m² construido	. ,	enos el 50 %
				de carácter público (100).		
Cesión aprovech	namiento)		5 % del aprovechamiento	lucrativo	

Artículo 3.10.16.- Sector SUB-03. Ficha de ordenación estructural

Identificación		UA	A/SUB-03			
Descripción				Localización		
Zona sureste. S edificación, ocu	•		vacantes de			
Planeamiento pi Suelo urbanizab desarrollar.		o industrial. Sec	ctores 2 y 4. Sin	SUB-03 Unfordit - 03		HO. in.
Clase de suelo			Urbanizable	Zona de Ordenación Urbani	ística (ZOU)	ZDI-01
Superficie bruta	(m²)		22.950	Aprovechamiento medio (u	ı.a./m²)	0,834
Superficie neta ((m²)		22.950	Sistemas generales incluido	os (m²)	No
Uso global			Industrial	Usos compatibles	Terciario, Dota	acional
Usos prohibidos			Residencial	•		
Intensidad edific	catoria m	náxima (m² t)	22.950 x (0,83	4 m²t/m²s) = 19.140		
Condiciones de			, ,			
Ordenación det		Establecida propuesta po Parcial de Or	or el Plan Ger denación, o ur	neral. En el caso de que no eral, el Programa de Ejecu estudio de Detalle, en su ca	ción incorpora so.	
Sistema de actu			ecta. Podrá eje	ecutarse por Obra pública or	dinaria.	
Bases orientative	as para l		77.0			
Calidades		_	<u> </u>	llo 2 de las Normas Urbanístic	as	
Plazos Diseño urbano		, ,	· ·	para su ejecución.	- 1 1	1
Otras condicion	es	La zona verde se situará en la zona inmediata al viario de borde oriental Será condición vinculante para la ejecución del sector la acreditación de que le demandas de agua previstas en él, sumadas a las del suelo urbano consolidado a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de consulta previa. Para acreditar este extremo se deberá solicitar informe a la CH sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.				de que las nsolidado y ejecución gico de la nción de la
Ordenanza de c	plicació	n manzanas lu	crativas	II/II/IA		
Intensidad edific	catoria m	anzanas (m²t/	m²s)	1,50		
Reservas y	Equipan	nientos público	s propuestos	589 m ²		
cesiones (art.	Zonas ve	erdes propuest	as	2.486 m ²		
74. LSOTEX y	Mínimo	Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 2.29	95 m²	
D.A. 3 ^a)	Aparcar	mientos		1 plaza/ 100 m² construid de carácter público (99).	os (197). Al me	nos el 50 %
Cesión aprovec	hamient	0		5 % del aprovechamiento	lucrativo	

Artículo 3.10.17.- Sector SUB-04. Ficha de ordenación estructural

Identificación	UA	A/SUB-04			
Descripción			Localización		
.Zona oriental. Suelos ocupados por cultivos		e edificación,			
Planeamiento previo					
Suelo no urbanizable			SUB-04 UASUB-01		
Clase de suelo		Urbanizable	Zona de Ordenación Urbaní	stica (ZOU)	ZDR-04
Superficie bruta (m²)		25.073	Aprovechamiento medio (u	.a./m²)	0,694
Superficie neta (m²)		25.073	Sistemas generales incluido	s (m²)	No
Uso global		Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dota	cional
Usos prohibidos		Industrial			
Reserva suelo para V.P.	P. (%)	El preciso par	a materializar el 30% de la edificabilidad residencial		
Intensidad edificatoria	máxima (m² t)	25.073 x (0,69	4 m ² t/m ² s) = 17.407		
Condiciones de desarro	ollo				
Ordenación detallada	propuesta po Parcial de Or	or el Plan Ger denación, o ur	neral. En el caso de que no leral, el Programa de Ejecu l Estudio de Detalle, en su cas	ción incorporar so.	
Sistema de actuación		ecta. Podrá eje	ecutarse por Obra pública oro	dinaria.	
Bases orientativas para	•	- 70 C 0 T/t-	d = 0 = 1 = 1 = 2 = 2 = 1 = 1 = 2 = 2 = 2 = 2		
Calidades Plazos	_	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ulo 2 de las Normas Urbanístic para su ejecución.	as	
	, ,	'		ferroviaria	
Diseño urbano La zona verde se situará en la zona inmediata a la línea ferroviaria Otras condiciones Será condición vinculante para la ejecución del sector la acreditación o demandas de agua previstas en él, sumadas a las del suelo urbano con a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológ Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentac consulta previa. Para acreditar este extremo se deberá solicitar informe sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.				solidado y ejecución gico de la ción de la	
Ordenanza de aplicaci			UH/II/RU		
			MC/II/RP		
Intensidad edificatoria	. ,	*	1,35		
,	mientos público	<u> </u>	838 m ²		
`	verdes propuest		1.848 m ²	77 0	
, , ,	Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 2.50		سم مرس و
D.A. 3°) Aparco	amientos		1 plaza/ 100 m² construido	os (182). Al mer	os el 50 %
			de carácter público (91).		
Cesión aprovechamien	ito		5 % del aprovechamiento	lucrativo	

Artículo 3.10.18.- Sector SUB-5. Ficha de ordenación estructural

Identificación		UA	A/SUB-05				
Descripción		<u> </u>		Localización			
. Zona oriental. ocupados por ci		vacantes de	e edificación,				
Planeamiento previo Suelo no urbanizable.			309 SS (300 SS				
Clase de suelo			Urbanizable	Zona de Ordenación Urbanís	stica (ZOU)	ZDR-03	
Superficie bruta	(m²)		74.396	Aprovechamiento medio (u.	.a./m²)	0,673	
Superficie neta (m²)		74.396	Sistemas generales incluidos	s (m²)	No	
Uso global			Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dot	acional	
Usos prohibidos			Industrial				
Reserva suelo po	ara V.P.P	. (%)	El preciso par	ı a materializar el 30% de la ed	ificabilidad res	idencial	
Intensidad edific	atoria m	aáxima (m² t)	74.396 x (0,67	$(3 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}) = 50.081$			
Condiciones de	desarrol	lo					
Ordenación deta	allada	propuesta po	or el Plan Gen	neral. En el caso de que no peral, el Programa de Ejecua pestudio de Detalle, en su cas	ción incorpord		
Sistema de actua	ación			ecutarse por Obra pública ord			
Bases orientativo	as para la	a ejecución					
Calidades		Según Secció	n 7ª Cap. 2 Títu	lo 2 de las Normas Urbanístico	as		
Plazos		No se fija un p	olazo máximo p	oara su ejecución.			
Diseño urbano		La zona verde	e se situará en l	a zona inmediata a la línea f	ferroviaria		
Otras condicione		Será condición vinculante para la ejecución del sector la acreditación de que demandas de agua previstas en él, sumadas a las del suelo urbano consolidada a las del los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecuci aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico de Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación de consulta previa. Para acreditar este extremo se deberá solicitar informe a la Ct sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.				nsolidado y e ejecución egico de la ación de la	
Ordenanza de a	•			UH/II/RU			
Intensidad edific				1,05			
		nientos público		4.318m ²			
		erdes propuest		3.500 m ²			
,		Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 7.44			
D.A. 3 ^a)	Aparcar	nientos		1 plaza/ 100 m² construido		nos el 50 %	
				de carácter público (271).			
Cesión aprovect	hamient	•		5 % del aprovechamiento	lucrativo		

Artículo 3.10.19.- Sector SUB-06. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		U	A/SUB-06			
Descripción		l .		Localización		
. Terrenos práciocupados por c		re vacantes c	de edificación,			
Planeamiento p	revio			Some S		0 0
Suelo no urbanizable y suelo urbanizable sectores 2 y 3, de uso industrial. Sin desarrollar.			DIO CO		Manager Communication of the C	
Clase de suelo			Urbanizable	Zona de Ordenación Urban	ística (ZOU)	ZDR-05
Superficie bruta	(m²)		24.854	Aprovechamiento medio (u	J.a./m²)	0,649
Superficie neta	(m²)		24.854	Sistemas generales incluido	os (m²)	No
Uso global			Residencial	Usos compatibles	Terciario, Doto	icional
Usos prohibidos			Industrial			
Reserva suelo p	ara V.P.P	. (%)	El preciso par	ra materializar el 30% de la edificabilidad residencial		
Intensidad edific	catoria m	náxima (m² t)	24.854 x (0,64	$19 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}) = 16.142$		
Condiciones de	desarrol	lo				
Ordenación det	allada	propuesta p	or el Plan Ger	neral. En el caso de que no neral, el Programa de Ejecu n Estudio de Detalle, en su co	ición incorporar	
Sistema de actu		Gestión Indir		cutarse por Obra pública ord		
Bases orientativ	as para l					
Calidades		_		ulo 2 de las Normas Urbanístic	cas	
Plazos		,	<u> </u>	para su ejecución.		
Diseño urbano Coras condiciones Será condición vinculante por demandas de agua previstas a las de los ámbitos de de aprobado, no rebasan la as Cuenca Hidrográfica del Guanno consulta previa. Para acredit				para la ejecución del sector las en él, sumadas a las del su desarrollo que cuenten con asignación establecida por Guadiana vigente en la fecl	a acreditación uelo urbano con programa de el Plan Hidrológ na de presenta	solidado y ejecución gico de la ción de la
Ordenanza de d	plicació			UH/II/RU		
				MC/II/RP		
Intensidad edific				1,50		
Reservas y			os propuestos	0 m ²		
cesiones (art.				2.707 m ²		
74. LSOTEX y		Dotaciones p	Úblicas	10% Superficie bruta = 2.4		
D.A. 3 ^a)	Aparca	mientos		1 plaza/ 100 m² construio	los (160). Al mer	nos el 50 %
				de carácter público (80).		
Cesión aprovec	hamient	0		5 % del aprovechamiento	lucrativo	

Artículo 3.10.20.- Sector SUB-07. Ficha de ordenación estructural.

Identificación		UA	A/SUB-07				
Descripción			Localización				
Terrenos vacantes de edificación, ocupados por				2000	_		
cultivos.							
Planeamiento prev	vio				200 mg 1 mg		
Suelo no urbanizable.			SUB-07 UMORE VARIOR ONE ONE ONE ONE ONE ONE ONE O				
Clase de suelo			Urbanizable	Zona de Ordenación Urbanís	stica (ZOU)	ZDR-06	
Superficie bruta (m	n²)		19.951	Aprovechamiento medio (u.	a./m²)	0,686	
Superficie neta (m	l²)		19.951	Sistemas generales incluidos	s (m²)	No	
Uso global			Residencial	Usos compatibles	Terciario, Dota	cional	
Usos prohibidos			Industrial				
Reserva suelo para	a V.P.P.	(%)	El preciso par	ra materializar el 30% de la edificabilidad residencial			
Intensidad edificat	toria m	áxima (m² t)	19.951 x (0,68	x (0,686 m ² t/m ² s) = 13.686			
Condiciones de de	esarroll	0					
Ordenación detall	propuesta por el Plan Gen			neral. En el caso de que no leral, el Programa de Ejecua l Estudio de Detalle, en su cas	ción incorporar		
				cutarse por Obra pública ord			
Bases orientativas	para la	a ejecución					
Calidades Según Sección 7ª Cap. 2 Títu			lo 2 de las Normas Urbanístico	as			
Plazos		No se fija un p	olazo máximo p	oara su ejecución.			
Diseño urbano		La zona verde se situará en la zona sur del sector					
Otras condiciones Será condición vinculante para la ejecución del sector la acreditación de a demandas de agua previstas en él, sumadas a las del suelo urbano consolica a las de los ámbitos de desarrollo que cuenten con programa de ejecución aprobado, no rebasan la asignación establecida por el Plan Hidrológico Cuenca Hidrográfica del Guadiana vigente en la fecha de presentación consulta previa. Para acreditar este extremo se deberá solicitar informe a la sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos.					solidado y ejecución gico de la ción de la		
Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas			UH/II/RU				
Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)			1,15				
Reservas y Equipamientos públicos propuestos			0 m ²				
	,			2.000 m ²			
,		Dotaciones pú	blicas	10% Superficie bruta = 1.995 m²			
D.A. 3 ^a) A ₁	parcan	nientos		1 plaza/ 100 m² construidos (137). Al menos el 50 %			
				de carácter público (69).			
Cesión aprovecha	amiento)		5 % del aprovechamiento lucrativo			

Capítulo 11.- SISTEMAS GENERALES.

Sección 1ª.- Condiciones generales.

Artículo 3.11.01.- 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 3.11.02.- 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 3.11.03.- Sistema general de zonas verdes (SG-DL).

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 3.11.04.- Sistema general de equipamientos. (SG-DE)

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 3.11.05.- 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 3.11.06.- Sistema general viario. (SG-DC)

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.

Artículo 3.11.07.- Sistema general ferroviario. (SG-CF)

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las infraestructuras ferroviarias de la red de interés general. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-CF.

Capítulo 12.- INFRAESTRUCTURAS.

Sección 1°. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.12.01.- 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 3.12.02.- 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 Torremejía 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 Torremejía 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 1º. 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 lo dispuesto en el artículo 79.1.b). de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

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

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

Artículo 4.1.06.- Obras en edificios fuera de ordenación.

- 1 En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.
 - A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
 - Por pequeñas reparaciones se entenderá:
 - Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
 - Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

2 En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento. A los efectos prevenidos por este artículo no se considerarán incursas en situación de fuera de ordenación las edificaciones que presenten incumplimientos de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos laterales o posteriores.

Capítulo 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1°: 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, entendiendo por tal aquélla 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 2º.- 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 unifamiliar en hilera (UH):

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

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

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Adosada 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 (IN):

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 tipológica específica (ETE):

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 seis tipos básicos de edificación (MT, MC, IN, UH, EA y ETE), cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo. Así mismo, todos ellos podrán utilizarse libremente por los instrumentos que establezcan la ordenación detallada alternativa del suelo urbanizable o urbano no consolidado.

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

Salvo que la ficha de ordenación detallada de la zona de ordenación urbanística indicara otro coeficiente, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

	2 plantas	1 planta	
UH	1,5 m ² /m ²	1,0 m ² /m ²	

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

- -En la tipología de **Edificación Industrial 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 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 la tipología de **Edificación Industrial Intensiva** 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.

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.
- 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.
- Bordes 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 3°.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.2.16.- Fachadas.

- Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.
- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.
- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.
- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.
- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 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.
- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.
- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 4.2.17.- Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.

- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.

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 2º.- 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

ZCH Zona de casco histórico

ZMR Zona de mantenimiento residencial.

ZII Zona industrial intensiva

ZE Zona de equipamientos.

ZV Zonas verdes.

Además en el suelo urbano no consolidado, se establecen las zonas de desarrollo residencial e industrial (ZDR-U), y ZDI-U)

Artículo 4.2.24.- Zona casco histórico (ZCH)

1 Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende la zona central del suelo urbano y coincide en general con la anterior zona 1 subzona 1 y parte de la subzona 2. 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 nº 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 (m²)	Frente mínimo (m)	Fondo	Diámetro círculo
			(m)	inscrito (m)
Manzana tradicional (MT)	100	5	10	5
Manzana compacta (MC)	150	6	15	6
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

⁽¹⁾ Condiciones libres

- 3 Condiciones de aprovechamiento.
- **Tipología edificatoria:** Edificación de manzana tradicional (MT), Edificación en manzana compacta (MC) y edificación tipológica específica (ETE) en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación nº OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: En tipología de edificación en manzana compacta el número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. 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 nº 1. En las parcelas a las que se asigna la tipología de edificación en manzana tradicional el uso pormenorizado será el residencial unifamiliar con usos asociados.

4 Condiciones estéticas y de composición.

Con el fin ce 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 color blanco, prohibiéndose especialmente el empleo de colores distintos.
- 2.- Se prohíbe el empleo de revestimientos cerámicos o pétreos en fachada.

- 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 sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.
- 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.- Siempre que técnica y económicamente sea viable, y no estuviere expresamente permitida su instalación por legislación sectorial de carácter básico, no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe la contemplación de los edificios.

Artículo 4.2.25.- Zonas de mantenimiento residencial (MR).

1 Definición y delimitación. Obras admisibles.

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los crecimientos de uso residencial del núcleo, situadas al este de la calle Calzada Romana y al norte de la calle Constitución. 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, muchos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con parte de la subzona 2 de la zona 1 y con las zonas 2 y 3 del anterior planeamiento. El Plan General propone el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada.

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)	150	6	15	6
Unifamiliar en hilera (UH)	125	8	10	8
Tipológica Específica	(1)	(1)	(1)	(1)

(1)Condiciones libres

3 Condiciones de aprovechamiento.

- .- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Unifamiliar en Hilera (UH), y Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº 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 nº 1. En las parcelas a las que se asigna la tipología de edificación de poblado el uso pormenorizado será el residencial unifamiliar con usos asociados.

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.- Zona Industrial Intensiva (ZII).

1 Definición y delimitación.

Son las áreas constituidas por terrenos al sur del núcleo urbano entre la carretera N-630 y la calle Calzada Romana ocupadas por usos industriales en tipologías adosadas. Coincide con la zona 4 (industrial) y con el sector 1, ya ejecutado, 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)		Diámetro círculo inscrito (m)
Industrial Intensiva	300	10	20	10
Tipológica Específica	400	16	16	16

3 Condiciones de aprovechamiento.

- .- **Tipología edificatoria**: Edificación Industrial Intensiva (II) y Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº 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.

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 nº 1.

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: Zonas de equipamientos (ZE)

1 Definición y delimitación.

Comprende, además de los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, los terrenos situados junto a la margen oeste de la Avenida de Extremadura (travesía de la CN-630), al norte del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican la nueva piscina municipal, y los terrenos reservados para espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.

2 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01
- Parcela mínima de nueva creación:

ZE-01:

- La parcela 95 será indivisible.

Restantes zonas:

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	Superficie (m²)	Frente mínimo (m)	Fondo	Diámetro círculo
			(m)	inscrito (m)
Tipológica Específica	400	16	16	16

3 Condiciones de aprovechamiento.

- **Tipología edificatoria:** Edificación Tipológica Específica (ETE). 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 4.2.07.

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 nº 1.

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 4.2.28: 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.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales.

Las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en la ficha correspondiente, para los sectores ordenados desde el Plan General, o en el Plan Parcial que modifique la ordenación propuesta por el Plan General, en su caso. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en la ficha o en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 4.3.02.- Zonas de ordenación urbanística.

El suelo urbanizable, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.2A, coincidentes cada una de ellas con un sector completo.

ZDR Zonas de desarrollo residencial.

ZDI Zonas de desarrollo industrial.

Artículo 4.3.03.- Zonas de desarrollo residencial en suelo urbanizable (ZDR-nº).

1 Definición y delimitación.

Cada una de las zonas de desarrollo residencial comprende los terrenos que integran el correspondiente sector de uso residencial. El Plan General propone la ordenación urbanística detallada de todos ellos, con tipología edificatoria Manzana Compacta (MC), Unifamiliar en Hilera (UH) y Edificación Tipológica Específica (ETE), con dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	Ø CÍRCULO INSCRITO
MC	150 m².	6 m.	15 m.	6 m.
UH	125 m².	8 m.	10 m.	8 m.
ETE (Equipamientos)	*	*	*	.*

^{*} Condiciones libres.

3 Condiciones de aprovechamiento.

- .- **Tipología edificatoria**: Edificación en Manzana Compacta (MC), La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2. Mediante Plan Parcial alternativo o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas.
- **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.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

- **Superficie edificable**: 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 correspondiente ficha de ordenación estructural.

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.

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 4.3.04.- Zonas de desarrollo industrial en suelo urbanizable (ZDI-nº).

1 Definición y delimitación.

Cada una de las zonas de desarrollo industrial comprende los terrenos que integran el correspondiente sector de uso industrial. El Plan General establece la ordenación detallada de todos.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A

2 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	Ø CÍRCULO INSCRITO
EII	300 m ² .	10 m.	20 m.	10 m.
ETE (Equipamientos)	*	*	*	*

^{*} Condiciones libres.

3 Condiciones de aprovechamiento.

- .- Tipología edificatoria: Edificación Industrial Intensiva (EII), y Edificación Tipológica Específica (ETE), con dos plantas de altura. Mediante Plan Parcial alternativo o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

- **Superficie edificable**: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad establecido en la correspondiente ficha de ordenación estructural.

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.

5 Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3º de la Sección 2º del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Sección 2º.- CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA)

Artículo 4.3.05.- Determinaciones particulares del Sector SUB-01

			UA/SUB-01			
Superficie (m²) 14.70 Perímetro definitivo:	5		ALCRO CZ			
Ordenación detallada						
					nación propuesta por el Plan un Estudio de Detalle, en su	
Aprovechamiento subjetiv	0	95%				
Zona de ordenación urbar	ística	ZDR-0				
Uso global		Reside	encial			
Aprovechamiento lucrativ)					
Ordenanzas	Coefic	iente d	le edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m ² construidos	
Ordenanzas UH/II/RU	1,40	iente d	le edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos 10.035	
		ciente d	le edificabilidad manzanas (m²t/m²s)		
		iente d	le edificabilidad manzanas (m²t/m²s)		
UH/II/RU	1,40		le edificabilidad manzanas (10.035	
UH/II/RU Total	1,40 Gestio	ón Indir		bra público	10.035 10.035 ordinaria	
UH/II/RU Total Sistema de actuación	1,40 Gestid	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O	bra pública Título 2 de k	10.035 10.035 ordinaria	
UH/II/RU Total Sistema de actuación	1,40 Gestid	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	bra pública Título 2 de la a LSOTEX)	10.035 10.035 ordinaria	
UH/II/RU Total Sistema de actuación	Gestid	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 cesiones(art. 74. y D. A. Tercer	bra pública Título 2 de la a LSOTEX)	10.035 10.035 ordinaria as Normas Urbanísticas.	
UH/II/RU Total Sistema de actuación Bases orientativas.	Gestid	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O gún Secciones 5° y 7° Cap. 2 cesiones(art. 74. y D. A. Tercer Propuestos por el PGM	bra pública Título 2 de la ra LSOTEX) Mínimos	10.035 10.035 ordinaria as Normas Urbanísticas.	
UH/II/RU Total Sistema de actuación Bases orientativas. Equipamientos públicos (n	Gestid	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O gún Secciones 5° y 7° Cap. 2 cesiones(art. 74. y D. A. Tercer Propuestos por el PGM	bra pública Título 2 de la ra LSOTEX) Mínimos	10.035 10.035 ordinaria as Normas Urbanísticas.	
UH/II/RU Total Sistema de actuación Bases orientativas. Equipamientos públicos (n Zonas verdes (m²)	Gestid Calido Rese	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 cesiones(art. 74. y D. A. Tercei Propuestos por el PGM 0 1.977	bra pública Título 2 de la ra LSOTEX) Mínimos	10.035 10.035 ordinaria as Normas Urbanísticas.	

Artículo 4.3.06.- Determinaciones particulares del Sector SUB-02.

Identificación			UA/SUB-02		
Superficie (m²) Perímetro definitivo:	29.123		SH5-22 MS-02-20	- Comman	
Ordenación detallada	1				
General, el Programa caso.	de Ejecució				nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su
Aprovechamiento subjetivo 95%					
Zona de ordenación u	Zona de ordenación urbanística ZDR-02				
Uso global		Reside	encial		
Aprovechamiento luc	rativo				
Ordenanzas	Coefi	ciente d	le edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
UH/II/RU	1,20				20.157
Total					20.175
Sistema de actuación	Gesti	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O	bra público	a ordinaria
Bases orientativas.	Calid	ades se	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de l	as Normas Urbanísticas.
	Rese	ervas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercei	a LSOTEX)	
			Propuestos por el PGM	Mínimo	s según LSOTEX
Equipamientos público	os (m²)		0		
Zonas verdes (m²)			3.269	10% s	s/ superficie total: 2.912 m²
Viario (m²)			9.057		
Total cesión suelo púb	lico (m²s)		3.269		3.269
Aparcamientos públic	os (nº de pla	zas)	100		100
			ļ.		

Artículo 4.3.07.- Determinaciones particulares del Sector SUB-03.

Identificación		UA/SUB-03			
Superficie (m²) 22.9 Perímetro definitivo:	250	SUB-CO UANNEL CO			
Ordenación detallada					
General, el Programa de caso.	Ejecución inco	En el caso de que no se asur porará un Plan Parcial de Ord			
Aprovechamiento subjeti	vo 95%				
Zona de ordenación urbo	Inística ZDI-0)1			
Uso global	Indu	ustrial			
Aprovechamiento lucrati	vo				
Ordenanzas	Coeficiente	de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m ² construidos	
II/II/IA	1,50			19.140	
Total				19.140	
Sistema de actuación	Gestión Ind	irecta. Podrá ejecutarse por O	ora público	a ordinaria	
Bases orientativas.	Calidades s	egún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	ítulo 2 de l	as Normas Urbanísticas.	
	Reservas y	cesiones(art. 74. y D. A. Tercer	a LSOTEX)		
		Propuestos por el PGM	Mínimo	s según LSOTEX	
Equipamientos públicos (m²)	589			
Zonas verdes (m²)		2.486	10% s	:/ superficie total: 2.295 m²	
Viario (m²)		7.713			
Total cesión suelo público	o (m²s)	10.788		2.295	
Aparcamientos públicos	(nº de plazas)	99		99	

Artículo 4.3.08.- Determinaciones particulares del Sector SUB-04.

Identificación		UA/SUB-04	UA/SUB-04			
Superficie (m²) 25.0 Perímetro definitivo:	73	SUP-GE OF LANGE OF				
Ordenación detallada						
				nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su		
Aprovechamiento subjetiv	o 95%					
Zona de ordenación urba	nística ZDR-C	4				
Uso global	Resid	encial				
Aprovechamiento lucrativ	0					
Ordenanzas	Coeficiente	de edificabilidad manzanas ((m²t/m²s)	m² construidos		
MC/II/RP	1,35			6.273		
UH/II/RU	1.35			11.134		
Total				17.407		
Sistema de actuación	Gestión Indi	recta. Podrá ejecutarse por C	bra público	a ordinaria		
Bases orientativas.	Calidades se	egún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de l	as Normas Urbanísticas.		
	Reservas y	cesiones(art. 74. y D. A. Terce	ra LSOTEX)			
		Propuestos por el PGM	Mínimo	s según LSOTEX		
Equipamientos públicos (r	n²)	838				
Zonas verdes (m²)		1.848	10%	s/ superficie total: 2.507 m²		
Viario (m²)		9.494				
Total cesión suelo público	(m²s)	2.685		2.507		
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	91		91		

Artículo 4.3.09.- Determinaciones particulares del Sector SUB-05.

Identificación			UA/SUB-05			
Superficie (m²) Perímetro definitivo:	74.396		5.0.05			
Ordenación detallado	z c					
					nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su	
Aprovechamiento subjetivo 95%						
Zona de ordenación u	Zona de ordenación urbanística ZDR-03					
Uso global		Reside	encial			
Aprovechamiento luc	rativo					
Ordenanzas	Coefic	iente d	e edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m ² construidos	
UH/II/RU	1,05				50.081	
Total					50.081	
Sistema de actuación	Gesti	ón Indir	ecta. Podrá ejecutarse por O	bra público	a ordinaria	
Bases orientativas.	Calido	ades se	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de l	as Normas Urbanísticas.	
	Rese	rvas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercei	a LSOTEX)		
			Propuestos por el PGM	Mínimo	s según LSOTEX	
Equipamientos públic	os (m²)		4.318			
Zonas verdes (m²)			3.500	10%	s/ superficie total: 7.440m²	
Viario (m²)			18.882			
Total cesión suelo púb	olico (m²s)		7.818		7.440	
Aparcamientos públic	cos (nº de pla	zas)	271		271	
			l			

Artículo 4.3.10.- Determinaciones particulares del Sector SUB-06.

Identificación			UA/SUB-06			
				1-7/#7		
Superficie (m²) Perímetro definitivo:	24.854					
Ordenación detallad	a					
			En el caso de que no se asum orará un Plan Parcial de Orde			
Aprovechamiento subjetivo 95%						
Zona de ordenación urbanística ZDR-05			5			
Uso global		Reside	encial			
Aprovechamiento luc	crativo	•				
Ordenanzas	Coe	eficiente d	e edificabilidad manzanas (n	n²t/m²s)	m² construidos	
MC/II/RP	1,50)			3.725	
UH/II/RU	1.50)			12.417	
Total					16.142	
Sistema de actuación	n Ge	stión Indir	ecta. Podrá ejecutarse por Ob	ra público	a ordinaria	
Bases orientativas.	Cali	idades se	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Tí	tulo 2 de la	as Normas Urbanísticas.	
	Re	servas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercera	LSOTEX)		
			Propuestos por el PGM	Mínimos	s según LSOTEX	
Equipamientos públic	cos (m²)					
Zonas verdes (m²)		2.707	10%	s/ superficie total: 2.485m²		
Viario (m²)			11.385			
Total cesión suelo pú	blico (m²s)		2.707		2.485	
Aparcamientos públi	cos (nº de p	lazas)	80		80	
			•			

Artículo 4.3.11.- Determinaciones particulares del Sector SUB-07

Identificación				UA/SUB-07		
Superficie (m²) Perímetro definitivo:	19.951			SSS-ST DATE OF THE PROPERTY OF		
Ordenación detallad	a					
General, el Programo caso.	a de Eje		incorp			nación propuesta por el Plan un Estudio de Detalle, en su
Aprovechamiento subjetivo 95%						
Zona de ordenación urbanística ZDR-06			6			
Uso global			Reside	encial		
Aprovechamiento luc	crativo					
Ordenanzas		Coefic	iente d	e edificabilidad manzanas (m²t/m²s)	m² construidos
UH/II/RU		1.15				13.636
Total						13.636
Sistema de actuación	n	Gestic	ón Indire	ecta. Podrá ejecutarse por O	bra público	l ordinaria
Bases orientativas.		Calido	ides seg	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de l	as Normas Urbanísticas.
		Rese	vas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercer	a LSOTEX)	
				Propuestos por el PGM	Mínimos	s según LSOTEX
Equipamientos públic	cos (m²))				
Zonas verdes (m²)			2.000	10%	s/ superficie total: 1.995m²	
Viario (m²)				6.046		
Total cesión suelo pú	blico (r	n²s)		8.046		1.995
Aparcamientos públi	cos (nº	de plaz	as)	69		69

Capítulo 4 GESTIÓN.

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.4.01.- Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-S.-n°).

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano y urbanizable mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación detallada que se contienen en la Sección 2º de este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano.

Artículo 4.4.02.- Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-n°)

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, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2º 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 4.4.03.- Actuaciones aisladas.

La ejecución de las actuaciones aisladas previstas por el Plan General se llevará cabo con sujeción a las condiciones particulares que para cada uso pormenorizado (zonas verdes, equipamientos o infraestructuras), se contienen en la correspondiente sección del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE GESTIÓN DETALLADA)

Artículo 4.4.04.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Determinaciones detalladas.

Identificación			UA/U-01			
Superficie (m²) Perímetro definitivo:	38.039 El señala plano OD-	ido en 6	DE LUNAST			
Ordenación detallad	a		l			
			En el caso de que no se asumo orará un Plan Especial de Orde			
Aprovechamiento subjetivo 95%						
Zona de ordenación	urbanística	ZDR-U-	-1, ZE-5 y ZE-13			
Uso global		Reside	dencial			
Aprovechamiento luc	crativo					
Ordenanzas	Со	eficiente d	e edificabilidad manzanas (m	²t/m²s)	m² construidos	
UH/II/RU	1,5	0			26.352	
Total					26.352	
Sistema de actuación	n Ge	estión indire	ecta. Programa de ejecución u	obra púk	olica ordinaria	
Bases orientativas.	Сс	ılidades seç	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Tít	ulo 2 de la	as Normas Urbanísticas.	
- 	Re	eservas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercera	LSOTEX)		
<u> </u>			Propuestos por el PGM	Mínimos	según LSOTEX	
Equipamientos públic	cos (m²)		0			
Zonas verdes (m²)			3.890	10% s/ superficie total: 3.804 m²		
Viario (m²)			7.247			
Total cesión suelo pú	blico (m²s)		3.890		3.804	
Aparcamientos públi	cos (nº de	plazas)	131		131	

Artículo 4.4.05.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Determinaciones detalladas.

Identificación				UA/U-02		
Superficie (m²)	39.758			William III.	N - 630	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1		en e	Aug.		
Ordenación detallad	la					
						nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su
Aprovechamiento su	bjetivo		95%			
Zona de ordenación urbanística ZDR-U-2,				J-2, ZE-3 y ZE-4		
Uso global			Reside	encial		
Aprovechamiento lu	crativo					
Ordenanzas		Coefic	iente de	e edificabilidad manzanas ((m²t/m²s)	m² construidos
UH/II/RU		1,50				26.051
Total						26.051
Sistema de actuació	n	Gestiói	n indired	cta. Programa de ejecución	ı u obra púb	olica ordinaria
Bases orientativas.		Calida	des seg	ún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de la	as Normas Urbanísticas.
		Reser	vas y c	esiones(art. 74. y D. A. Terce	ra LSOTEX)	
				Propuestos por el PGM	Mínimos	según LSOTEX
Equipamientos públic	cos (m²))		0		
Zonas verdes (m²)		3.984	10% s	/ superficie total: 3.976 m²		
Viario (m²)				8.209		
Total cesión suelo pú	blico (r	n²s)		3.984		3.976
Aparcamientos públicos (nº de plazas)			130		130	

Artículo 4.4.06.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Determinaciones detalladas.

Identificación				UA/U-03			
Superficie (m²)	13.887			N - CEO			
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OD-1		en e	INDICATE OF THE PROPERTY OF TH			
Ordenación detallad	la						
						nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su	
Aprovechamiento su	bjetivo		95%				
Zona de ordenación urbanística ZDR-U-03				-03			
Uso global Residence			lencial				
Aprovechamiento lu	crativo						
Ordenanzas		Coefic	iente de	e edificabilidad manzanas ((m²t/m²s)	m² construidos	
UH/II/RU		1,50				9.374	
Total						9.374	
Sistema de actuació	n	Gestić	n indire	cta. Programa de ejecución	n u obra púl	l blica ordinaria	
Bases orientativas.		Calida	ides seg	ún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2	Título 2 de l	as Normas Urbanísticas.	
		Reser	vas y c	esiones(art. 74. y D. A. Terce	ra LSOTEX)		
F				Propuestos por el PGM	Mínimos	s según LSOTEX	
Equipamientos públic	cos (m²))		589			
Zonas verdes (m²)	ıs verdes (m²)		949	10% s	10% s/ superficie total: 1.389 m²		
Viario (m²)				6.100			
Total cesión suelo pú	blico (r	n²s)		1.537		1.389	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)				49		49	

Artículo 4.4.07.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Determinaciones detalladas.

Identificación			UA/U-04		
Perímetro definitivo: El pla Ordenación detallada Definida en el Plan Gene		OD-2. [En el caso de que no se asun		nación propuesta por el Plan o un Estudio de Detalle, en su
Aprovechamiento subjet	ivo	95%			
Zona de ordenación urb	Zona de ordenación urbanística ZDI-U-01				
Uso global		Indust	ial		
Aprovechamiento lucrat	vo				
Ordenanzas	Coefic	iente d	e edificabilidad manzanas (r	m²t/m²s)	m² construidos
IN/II/IA	1,50				18.292
Total					18.292
Sistema de actuación	Gestio	ón indire	ecta. Programa de ejecución	u obra púl	l olica ordinaria
Bases orientativas.	Calido	ades seg	gún Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 1	ítulo 2 de l	as Normas Urbanísticas.
	Rese	rvas y c	esiones(art. 74. y D. A. Tercer	a LSOTEX)	
			Propuestos por el PGM	Mínimos	s según LSOTEX
Equipamientos públicos	(m²)		0		
Zonas verdes (m²)	nas verdes (m²)			10% s	/ superficie total: 2.381 m²
Viario (m²)			7.704		
Total cesión suelo públic	o (m²s)		3.912		2.381
Aparcamientos públicos	(nº de pla	as)	91		91

Artículo 4.4.08.- Desaparecido en aprobación provisional de 2019.

Artículo 4.4.09.- Actuación de urbanización AU-OPO-01

Identificación		AU-OPO-01				
Localización		c/ Arroyo				
Descripción		Actuación de urbanización encaminada completar la de la calle Arroyo. 3.264				
Superficie estimada (m	²)	3.264				
Ordenación		La establecida en el Plan General				
Obtención de suelo		No				
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7º Cap. 2 Título 2 de la Normas Urbanísticas.				
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias				
Equidistribución		Expropiación o convenio				
	Urbanización	Proyecto de urbanización				
Reservas y cesiones						

Artículo 4.4.10.- Actuación de urbanización AU-OPO-02

Identificación		AU-OPO-02				
Localización		Junto polideportivo				
		Actuación de urbanización para completar la urbanización de un tramo de la calle Calzada Romana.				
Superficie estimada (m	2)	1.573.				
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 4.4.11.- Actuación de urbanización AU-OPO-03

Identificación		AU-OPO-03				
Localización		Camino a la depuradora				
		Actuación de urbanización para completar la urbanización del tramo urbano del vial que conecta con el camino a la EDAR.				
Superficie estimada (n	n²)	3.529				
Ordenación		La establecida en el Plan General				
Obtención de suelo		No				
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de l Normas Urbanísticas.				
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias				
	Equidistribución	Reparcelación o convenio				
	Urbanización	Proyecto de urbanización				
Reservas y cesiones	Viario					

Artículo 4.4.12.- Actuación de urbanización AU-OPO-04

Identificación		AU-OPO-04			
Localización		Traseras Príncipe de Asturias.			
Descripción		Actuación de urbanización y zonas verdes			
		para completar la urbanización del entorno			
		de la casa palacio de los Lastra.			
Superficie estimada (m	n²)	15.466			
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 4.4.13.- Actuación de urbanización AU-OPO-05

Identificación		AU-OPO-05				
Localización		Calle Carolina Coronado				
Descripción		Actuación de urbanización para completar la urbanización de la calle.				
Superficie estimada (m	2)	3.230				
Ordenación		La establecida en el Plan General				
Obtención de suelo		Sí				
Bases orientativas		Calidades según Sección 7º Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.				
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias				
Equidistribución Urbanización		Reparcelación o convenio				
		Proyecto de urbanización				
Reservas y cesiones	Viario					

Artículo 4.4.14.- Actuación de urbanización AU-OPO-06

Identificación		AU-OPO-06				
Localización		Extremo occidental c/ Santo Domingo.				
Descripción		Actuación de urbanización y zonas verdes para completar la urbanización del encuentro de la c/ Santo Domingo con la Avenida de Extremadura. Margen norte.				
Superficie estimada (m	2)	409				
Ordenación		La establecida en el Plan General				
Obtención de suelo		No				
Bases orientativas		Calidades según Sección 7º 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 4.4.15.- Actuación de urbanización AU-OPO-07

Identificación		AU-OPO-07				
Localización		Extremo occidental c/ Santo Domingo.				
Descripción		Actuación de urbanización y zonas verdes para completar la urbanización del encuentro de la c/ Santo Domingo con la Avda. de Extremadura. Margen sur				
Superficie estimada (m	2)	926				
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 4.4.16.- Actuación de urbanización AU-OPO-08

Identificación		AU-OPO-08			
Localización		Colindante con zona deportiva municipal, entre calles El Chinarral y Calzada Romana y Camino a la Cooperativa San Isidro Labrador.			
Descripción		Actuación de urbanización y equipamiento públicos para obtener una parcel dotacional y urbanizar un vial,			
Superficie estimada (m²	2)	8.820			
Ordenación		La establecida en el Plan General			
Obtención de suelo		Suelo dotacional de equipamientos; 3.346,61			
		m² Viario: 791,11 m²			
Bases orientativas		Calidades según Sección 7º Cap. 2 Título 2			
		de las Normas Urbanísticas.			
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias			
	Equidistribución	Convenio urbanístico			
	Urbanización	Proyecto de urbanización			

Capítulo 5. INFRAESTRUCTURAS

Sección 1^a. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.5.01.- Determinaciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en las Secciones 5ª y 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

DEE DEA DES

씸

₩ M Z

₾

₫

= ≤

DEC

7CL

 \mathcal{C}

DVA DVAJ

2

RUE

RUL

 $\mathbb{R}^{\mathbb{N}}$

RUA

R C

U. Pormenorizado U. Específico \Box \vdash œ U. Global Nocivas, insalubres y peligrosas Acompañamiento al viario Administrativo Institucional Areas de Recreo y juego Jardines y zonas verdes Sanitario Asistencial Anexo a otros usos Cultural Deportivo Centro comercial Servicios urbanos Local comercial **Uso Específico** Con local Educativo Exclusivo Molestas Inocuas Talleres, artesanal y pequeña industria Producción y Transformación Jardines y zonas verdes **Uso Pormenorizado** Equipamientos Comunitario Almacenaje Plurifamiliar Comercial Unifamiliar COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION) **USOS Y DESTINOS URBANISTICOS** Residencial Uso Global Dotacional Dotacional Industrial Terciario

ANEXO 1 Matriz de usos. Relación de usos

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS			U. Global		
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)			U. Pormenorizado		
			U. Específico		
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico			
		Despacho profesional			TOD
	Oficinas	Empresas		0	TOE
		Sede institucional			IOI
		Hoteles			H
		Pensiones y Hostales			ШΕ
	Turístico	Campamentos		F	ПС
		Turismo Rural			TTR
		Otros			TTO
	110000000000000000000000000000000000000	Bares, cafeterías y restaurantes		Ų.	TSB
	socio-recrealivo	Discotecas		CI	TSD
		Red viaria de tráfico			DCR
	Comunicaciones y Transportes	Garajes y aparcamientos		DC	DCG
Dotacional		Áreas de servicio y gasolineras	Ω		DCA
	Equipamientos	Infraestructuras		DE	DEI
		Centros de instalaciones			DEF
	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias			AO	
Aarícola agnadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales		∢	AE	
		Almacenaje			AIA
	Industrias garoganaderas	Transformación molestas		₹	AIM
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas		:	N N

Situaciones de compatibilidad.

Las situaciones de compatibilidad de los diferentes usos se identifican en las matrices subsiguientes mediante las cifras que se expresan en el siguiente cuadro:

SITUACION

: 0 - Todas

0 10440
1 - Manzana
2 - Parcela
3 - Planta Sótano o semisótano
4 - Planta Baja
5 - Planta Pisos
6 - Edificio Exclusivo

Uso dotacional zo	nas v	/erdes				
Situaciones de c	omp			l uso do	tacional	zonas
		verd	es		D	
U. Global			_			
U. Pormenorizado					V	
U. Específico				DVJ	DVA	DVAJ
		DVJ		0	0	0
D	DV	DVA		0	0	0
		DVAJ		0	0	0
		RUE				
	RU	RUL				
R		RUA				
	RP					
	RC					
	IT					
Ī	IA					
I		IPI				
	IP	IPM				
		IPN				
	DE	DEE				
ъ		DEA				
D		DES				
		DEC				
	1	DEU				
	1					
	TC	TCL				
	<u> </u>	TCC				
		TOD				
_	TO	TOE				
Т		TOI				
		TTH				
	TT	TTP				
		TTC				
		TTR		<u> </u>		

Situaciones de c	omp	atibilida verd	l uso do	tacional	zonas
U. Global		70.0	D		
U. Pormenorizado			D	V	
U. Específico			DVJ	DVA	DVAJ
		TTO			
	TS	TSB			
	13	TSD			
		DC			
		DCR			
	DC	DCG			
D		DCA			
	DE	DEI			
	DE	DEF			
	AO				
A	AE				
		AIA			
	ΑI	AIM			
	AI	AIN			

Uso residencial

Uso residencio		Situa	aciones de c	ompatibilida	d del uso resid	dencial	
U. Global			20.01100 00 0	<u> </u>	R		
U.				- Bu		DD	200
Pormenorizado				RU		RP	RC
U. Específico			RUE	RUL	RUA		
		DVJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
D	DV	DVA	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		RUE	0	1,2		1,2	1,2
_	RU	RUL		0	•	1,2	1,2
R		RUA			0	•	1.0
	RP		0	0		0	1,2
	RC		2	2		1,2	0
_							
	IT					4	
I	IA					4	
		IPI				4	
	IP	IPM				•	
		IPN					
		DEE				1,2	1,2
		DEA				1,2,4,6	1,2,4,6
D	DE	DES				1,2,4,6	1,2,4,6
		DEC				1,2,4,6	1,2,4,6
		DEU				1,2,46	1,2,4,6
		TCL		4		1,2,4,6	1,2,4,6
	TC	TCC		4		1,2,4,6	1,2,4,6
		TOD				1,2,3,6	1,2,4,6
	то	TOE				1,2,4,6	1,2,4,6
	.	TOI				1,2	1,2
		TTH				1,2,6	1,2,6
Ţ		TTP				1,2,6	1,2,6
	тт	πс				, , -	, , ,
		TTR				1,2,4,6	1,2,4,6
		TTO					
	TC	TSB				1,2,4,6	1,2,4,6
	TS	TSD	-				
		DCR					
	DC	DCG				3,4	3,4
D		DCA					
	DE	DEI					
	1	DEF					
Α	AO						

			Situc	aciones de co	ompatibilida	d del uso res	idencial	
U. Global						i	t	
U. Pormenorizado					RU		RP	RC
U. Específico				RUE	RUL	RUA		
	AE							
	Al	AIA						
		AIM						
		AIN						

Uso industrial							
		Situacion	es de compa	tibilidad del			
U. Global					l		
U. Pormenorizado			IT	IA		IP	1
U. Específico					IPI	IPM	IPN
			1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
ъ	D\/	DVJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
D	DV	DVA	1,2 1,2	1,2	1,2 1,2	1,2 1,2	1,2
		DVAJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		RUE					
	RU	RUL					
R		RUA	4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	RP						
	RC						
	ΙT		0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	
I	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
	IP	IPM			1,2	0	1,2
		IPN					0
		DEE					
	DE	DEA					
D		DES	1				
		DEC DEU	1,2	1,2	1,2		
		320	1,2	1,2	1,2		
	TC	TCL	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
	2	TCC	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		TOD					
	TO	TOE	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		TOI	+				
T		TTP	+				
	TT	ΠC	1				
		TTR					
		TTO					
	TS	TSB	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
	13	TSD	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		_					
		DCR	10044	10047	10047	10047	1004
D	DC	DCG DCA	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6 1,2,6	1,2,3,4,6 1,2,6	1,2,3,4,6
D	DE	DEI	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,0	1,2,6
	שכ	DEF					
		DLI					
	AO						
Α	ΑE						
	ΑI	AIA			<u> </u>		

	Situacio	nes de comp	atibilidad del	uso industrial		
U. Global				I		
U. Pormenorizado		IT	IA		IP	
U. Específico				IPI	IPM	IPN
	AIM					
	AIN					

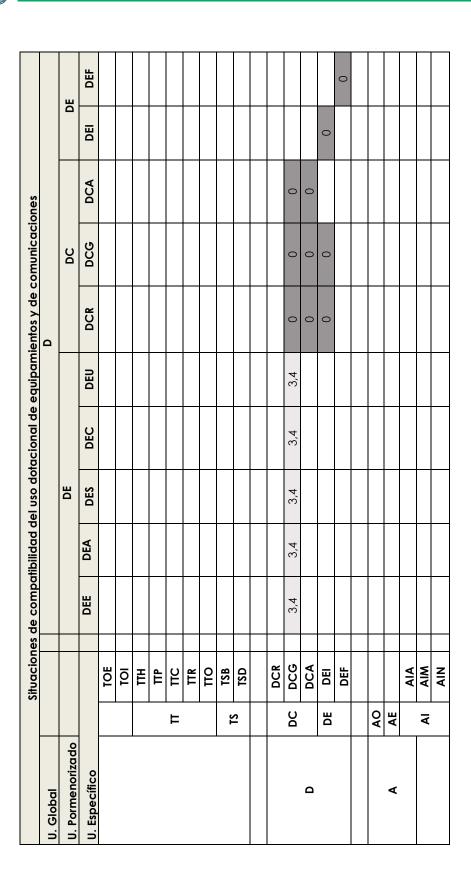
				11.3	30:00:00:00:00:00:00:00:00:00:00:00:00:0	1000000	סף הייף:ווין:							
					naciones	ae combai	ibilidad de	Sindiciones de companibilidad del Uso reficiario	0					
U. Global									_					
U. Pormenorizado			TC	()		10				ш			TS	
U. Específico			ICI	CC	TOD	TOE	IOI	ШН	TTP	пс	TTR	ОП	TSB	TSD
	Δ	DVJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
۵		DVA	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	RU	RUE												
		RUL												
~		RUA						4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	RP													
	SC C													
	П			4,6										
_	Ι													
		Idl												
	<u>-</u>	WdI												
		NdI												
		330												
		DEA	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
۵	DE	DES	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		DEC	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		DEU												
	ç	ICL	0	0	1,2,4,6	1,2,4,6		1,2,4,6	1,2,4,6				0	0
-	<u>ر</u>	TCC	1,2,4,6	0	1,2	1,2,4,6		1,2,6	1,2,6				0	0
	01	TOD		0	0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6				1,2,6	1,2,6

Uso terciario

				Sif	vaciones	de compat	ibilidad de	Situaciones de compatibilidad del uso terciario	0					
U. Global									1					
U. Pormenorizado			1	10		01				щ			1	TS
U. Específico			121	CC	TOD	TOE	101	Ħ	ПP	ШС	TTR	ОП	TSB	TSD
		TOE		0	0	0	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6				1,2,6	1,2,6
		101		1,2,6	0	1,2,6	0	1,2,6	1,2,6				1,2	1,2
		Ш			1,2,6	1,2	1,2	0	0	1,2	0	0	1,2	1,2
		ПP			1,2,6	1,2,6		0	0	1,2	0	0	1,2	1,2
	F	шс								0				
		TTR									0			
	<u> </u>	ШО			1,2,6	1,2,6		0	0		0	0	1,2	1,2
	10	TSB	1,2,4,6	1,2,4,5,6	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6	1,2,4,6	1,2,4,6			1,2,4,6	0	0
	2	TSD		1,2,6									0	0
		DCR												
	20	DCG	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
۵		DCA	1,2,6	1,2,6										
	DE	DEI												
		DEF												
	AO													
∢	AE													
		AIA												
	₹	AIM												
		AIN												

s y comunicaciones	
to	
otacional de equipamien	
dotaciona	
Uso c	

Uso dotacional de equipamientos y comunicaciones	ednik	samientos Cit raciona	y comu	nicaci	ones	100	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		7				
II Global		SILOGUES SILOGUES			מממ	000 000 1		undinha	de companibilitada del 030 dolacional de equipamentos y de comunicaciones	Complicaci	3		
U. Pormenorizado						DE				DG		DE	
U. Específico			DEE		DEA	DES	DEC	DEU	DCR	DCG	DCA	DEI	DEF
	2	ΓΛΟ											
۵		DVA											
		DVAJ											
	RU	RUE											
		RUL											
~		RUA	4,5,6		4,5,6	4,5,6	4,5,6						
	RP			4	4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6					
	RC												
	ш												
_	M												
		<u>R</u>											
	_	IPM											
		IPN											
		DEE	0										
		DEA			0	1,2	1,2,6						
۵	ם	DES			1,2	0	1,2						
		DEC		1,5	1,2,4,6	1,2	0						
		DEU						0					
	٢	<u>고</u>											
-	<u>ر</u>	TCC											
	ဥ	10 D											



Situa	acione	s de com	natibil	idad d	ol uso aa	ícola gan	adero	
U. Global		s ue con	ipanon	idda d	ei usu ugi	A	uueio	
U. Pormenorizado				AO	AE		Al	
U. Específico						AIA	AIM	AIN
	DV	DVJ						
D		DVA						
		DVAJ						
	RU	RUE						
R		RUL						
ĸ	RP	RUA						
	RC							
	IT							
1	IA							
•		IPI						
	IP	IPM						
		IPN						
		DEE						
		DEA						
D	DE	DES						
		DEC						
		DEU						
	TC	TCL						
		TCC						
	T0	TOD						
	то	TOE TOI						
		TTH						
Ţ		TTP						
	TT	TTC						
		TTR						
		TTO						
		TSB						
	TS	TSD						
		DCR						
	DC	DCG						
D		DCA						
	DE	DEI						
		DEF						
				0	0			
	AO			2	0	2	2	
A	AE	ALA		2	2	2	2 2	
A	Al	AIA 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 Torremejía 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.
- Atendiendo a ,lo indicado en el Informe de fecha 26 de julio de 2016 emitido por el Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico y Equipamientos Culturales de la Secretaría General de la Presidencia 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 Integral.

- 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 los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural 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 la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.
- 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 Parcial.

- 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 Ambiental

- 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.

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 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.

En las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica del término, 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 en este Plan General como yacimientos zonas o suelo de protección arqueológica se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destoconamiento 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 de la Dirección General de Patrimonio los hechos, en los términos fijados por el Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

d) protección de la calzada romana Vía de la Plata. Protección.

La Administración local cooperará con la Consejería de Cultura e Igualdad en la conservación y protección de los tramos de la Vía que discurran por su término municipal, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro o destrucción. En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Torremejía, notificará a la administración competente cultural cualquier peligro de daño que se produzca en la Vía de la Plata.

Para una adecuada conservación de la Vía de la Plata, se permitirá el uso de Infraestructuras básicas, siempre que las mismas cumplan lo establecido en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, (modificada por la Ley 3/2001) para la protección de Bienes de Interés Cultural.

Cualquier propuesta de infraestructuras básicas será compatible con la Orden de 19 de noviembre de 1997 por la que se incoa expediente para la declaración de la Vía de la Plata a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, estableciéndose una anchura para toda la Vía de siete metros y definiéndose un entorno de protección de seis metros a cada uno de sus lados.

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 nº 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 de Torremejía.

1.2 Tramitación.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó, en sesión de 27 de junio de 2023, aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Torremejía, promovido por el Ayuntamiento de Torremejía, y redactado por la arquitecta Carmen Cienfuegos Bueno, con domicilio profesional en c/ Vasco Núñez, 39 en Badajoz.

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 Torremejía, 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 Torremejía, a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de octubre de 1996 (DOE nº 45 de 17 de abril de 1997).

2.2.- Descripción general de la ordenación propuesta.

Objetivos generales.

Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer 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.

- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.

Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.

Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano 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 el establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

Objetivos particulares.

Territorio municipal.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológicos, ambientales o paisajísticos, mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.

Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas;

Vías pecuarias.

Infraestructuras y equipamientos públicos: autovía, carreteras, ferrocarril, centros de distribución de energía eléctrica. Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

Red hidrológica, constituida, por los arroyos Tripero, Quicio y Tinajón.

- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

Suelo urbano.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio construido propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos y de modo particular el industrial mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los viales que la impiden o dificultan.
- Mantenimiento y potenciación del suelo destinado a equipamiento colectivo y zonas verdes, reservando en las Unidades de Actuación a desarrollar el suelo necesario para cubrir futuras necesidades.
- Creación de un pasillo verde de protección a lo largo del tramo urbano del arroyo Tripero.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de tos barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean sección suficiente.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

Suelo urbanizable.

- Previsión de crecimientos habitacionales e industriales para el mantenimiento de la estructura urbana existente.
- Asegurar la localización idónea para estos crecimientos.

- Fijar la localización de reservas de zonas libres y dotaciones de carácter local que aseguren los estándares legales establecidos.
- Localizar zonas de protección, dentro del crecimiento previsto, de la carretera de acceso y el entorno del cementerio.

Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General.

De conformidad con los objetivos señalados en los apartados anteriores, el planeamiento propone la siguiente ordenación:

Territorio.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, 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 acepta y fomenta el desarrollo del núcleo, evitando la formación de otros núcleos de población.

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes o previstas.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación del uso agrícola de secano y regadío, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

Por consiguiente, con el 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. 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 cultural **SNUP-C**). Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

Suelo no urbanizable de protección cultural itinerario histórico (SNUP-C)

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 riquezas 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 agrícola de regadío (SNUP-ER)

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)

Ordenación del núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo inicial, del que se valora de modo especial el interés arquitectónico de su casco histórico.

Esta consideración está en la base de la propuesta del Plan General de asumir algunas de las determinaciones del planeamiento anterior que se dirigen precisamente a la preservación de la morfología urbana de aquellas áreas del núcleo original que presentan un menor arado de deterioro.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo asume básicamente el establecido por el planeamiento anterior, en el que el desarrollo del poblado se confiaba en general al suelo urbanizable, aunque en suelo urbano se planteara también la existencia de amplias áreas de uso residencial en la parte norte, así como una gran cantidad de suelo reservado para equipamientos públicos también en esa zona. En ellas el planeamiento anterior proponía la delimitación de las correspondientes unidades de actuación, que, por no haber sido aún desarrolladas, son así mismo asumidas por el Plan General.

Los crecimientos de suelo urbanizable, además de asumir los previstos por las NNSS, contemplan la adición de nuevas áreas de desarrollo residencial en la zona oriental del núcleo..

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), y zonas industriales en el sur del núcleo.

Clases y categorías del suelo.

El Plan General propone una ordenación del territorio municipal que presenta pocas variaciones respecto a la establecida por el planeamiento anterior. La clasificación y calificación del suelo se realiza atendiendo tanto a los requerimientos legales como al cumplimiento de los objetivos propuestos.

La clasificación y calificación propuestas son las siguientes:

Suelo urbano (SU) distinguiendo en este las categorías de suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC). Al no haberse desarrollado ninguna de las unidades de actuación urbanizadora previstas por las NNSS, el Plan General mantiene la calificación como suelo urbano no consolidado para los terrenos ocupados por una de ellas, y desiste de la actuación de registro de manzana que justificaba la delimitación de la segunda. Integran además el suelo urbano no consolidado los terrenos para los que el anterior planeamiento proponía, y el Plan General asume, actuaciones encaminadas a completar su urbanización.

Suelo urbanizable (**SUB**), al que se adscriben los sectores propuestos por el planeamiento anterior como suelo apto para urbanizar, aunque modificando el uso de alguno de ellos. Se propone además la creación de nuevos desarrollos residenciales en detrimento de la superficie destinada a usos industriales, sobredimensionada en el planeamiento anterior, por tratarse de un uso que el Ayuntamiento desea alejar del núcleo urbano.

Suelo no urbanizable (**SNU**), distinguiendo las categorías de suelo no urbanizable común (**SNUC**) y protegido (**SNUP**). En el protegido se diferencian las subcategorías y variedades ya descritas.

El nuevo Plan General asume como propios los usos globales establecidos por el planeamiento anterior en los suelos urbanos y urbanizables.

En cuanto a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, el Plan General asume, prácticamente sin variación, el trazado pormenorizado de la trama urbana y de los espacios públicos y dotaciones comunitarias establecidos por el anterior planeamiento, así como los usos pormenorizados determinados por él.

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	PROPUESTO PLAN GENERAL	
Suelo	Consolidado			68,38	67,59
urbano	urbano No consolidado		UA	9,65	11,55
			ОРО		3,72
Total suelo urbano			78,04	82,86	
Suelo		Residencial		0	18,81
urbanizable Industrial			11,86	2,30	
Suelo urbanizable			11,86	21,11	
Suelo no urbanizable			2.251,51	2.237,44	
Total municipio			2.341,41	2.341,41	

Según pone de manifiesto el cuadro anterior, la superficie del suelo que se propone sea clasificado como urbano es ligeramente superior, a la del suelo clasificado como tal por el actual planeamiento. Esta situación es lógica, a la vista del escaso recorrido de las NNSS, 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. Por otra parte se incluyen en la clase de suelo urbano los terrenos del antiguo sector 1, por hallarse totalmente desarrollados, así como los del llamado "polígono agro-ganadero", junto al arroyo Tripero.

En coherencia con el mantenimiento de la condición de suelo urbano de la mayor parte de los terrenos actualmente clasificados como tal, el Plan General continúa atribuyendo la condición de suelo urbano consolidado a buena parte de los terrenos que las NNSS consideraban de ese modo, pero excluye de esta categoría a los que, contando con ordenación detallada desde las NNSS, no se encuentran realmente en situación de suelo urbanizado, y en consecuencia deben ser objeto de actuaciones urbanizadoras.

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 4,82 hectáreas, cifra que representa un incremento relativo del 6,18 %.

En lo que a superficies afectadas se refiere, las del suelo clasificado como urbanizable son las que presentan una diferencia más notable entre las NNSS y la propuesta de ordenación ofrecida en el Plan General.

El incremento absoluto del suelo clasificado como urbanizable es de 9,25 hectáreas, cifra que representa un aumento relativo del 78%

Como puede observarse, las superficies destinadas a nuevos desarrollos urbanísticos, constituida por la suma de la superficie de suelo urbano no consolidado en régimen de actuaciones urbanizadoras (11,55 Ha) y la del suelo urbanizable (21,11 Ha) es igual a 32,66 Ha, inferior al 50% de la superficie del suelo urbano consolidado (50% s/67,59 = 33,79 Ha), cumpliéndose así el requisito establecido en la regla 7ª de la D.A. Tercera de la LSOTEX.

Dimensionado del suelo residencial.

En lo que al suelo urbano se refiere, 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 m²/m², 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:

Capacidad residencial en suelo urbano no consolidado:

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilida d (m²/m²)	Supf. Max. Usos Iucrativos(m²t)	Supf. Estimada uso residencial(m²tr)1(*)	N° habitantes (1/33 m²tr)(**)	N ^a estimado de viviendas(***)
UA/U01	38.039,10	0,693	26.351,85	13.176	399	133
UA/U02	39.758,25	0,655	26.051,42	13.026	395	132
UA/U03	13.886,62	0,675	9.374,15	4.687	142	47
TOTAL	91.683,97		61.777,41	30.889	936	312

Capacidad residencial en suelo urbanizable.

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos Iucrativos(m²t)	Supf. Estimada uso residencial(m²tr)(*) 1	N° habitantes (1/33 m²tr)(**)	N ^a estimado de viviendas(***)
UA/SUB-1	14.705,00	0,682	10.034,54	5.017,27	152	51
UA/SUB-2	29.122,75	0,692	20.157,05	10.078,52	305	102
UA/SUB-4	25.072,73	0,694	17.406,93	8.703,46	264	88
UA/SUB-5	74.396,02	0,673	50.080,98	25.040,49	759	253
UA/SUB-6	24.854,08	0,649	16.142,15	8.071,07	245	82
UA/SUB-7	19.951	0,686	13.691	6.845,42	207	69
TOTAL	188.102		127.508	63.756,24	1.932	644

Según puede observarse, la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado es de 936 personas, y la del suelo urbanizable, de 1.932. De la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es de 2.261, puede apreciarse que el incremento total sobre la población es del 126,73 %. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 5.129 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 669 viviendas, es del 142,90 %.

^{1 (*)} Se considera un 50% de la superficie máxima en usos lucrativos, ya que un 50% se destinará previsiblemente a usos complementarios: garajes, locales, trasteros ...

^(**) Módulo señalado por el artículo 74.2.2 de la LSOTEX tras la entrada en vigor de la MLSOTEX

^(***) Se considera una composición familiar media de 3 personas.

Dimensionado del suelo industrial/terciario.

Para dar respuesta al doble objetivo de ajustar la previsión actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir, tanto de las estimaciones del propio Ayuntamiento, como del análisis de la evolución económica del municipio, que ha ido modificando paulatinamente los sectores de actividad predominantes, perdiendo peso el sector agrícola en favor de otros sectores, y de modo particular de las industrias limpias de almacenamiento para cuyo emplazamiento existe una creciente demanda. 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.

Capacidad industrial en suelo urbano no consolidado.

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos lucrativos (m²t)
UA/U-04	23.811	0,768	18.292
AU-OPO-08	8.819,98	0,999	8.812,01
TOTAL	32.630,80	0,831	27.104,02

Capacidad industrial en suelo urbanizable.

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos lucrativos(m²t)
UA/SUB-03	22.950	0,834	19.140
TOTAL	22.950	0,834	19.140

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 en 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 de las dotaciones públicas propuestas por el Plan es el que 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). 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 (5.129 personas).

Zonas verdes previstas.

Espacios Libres	Superficie m²	m²/Hab
Red Básica	73.373,81	14,31
Red Pormenorizada	35.414,92	6,90
Total	108.788,73	21,21

Aunque en poblaciones como Torremejía, cuya población de derecho es inferior a 3.000 habitantes, la LSOTEX no establece una dotación mínima, la dotación proyectada de la red básica (14.310 m² por cada mil habitantes potenciales), es notablemente superior a la mínima establecida por el artículo 25.8.a) del Reglamento 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).

Equipamiento Público	Manzano o submanzana	Superficie m²	Tipo de Equipamiento	m²/Ha b
	2	18.461,00	TE/DE	
	49.2 (SG)	452,14	TE/DEC	
	60 (SG)	253,50	TE/DEC	
	65.2 (SG)	6.522,91	TE/DEE	
Red Básica	85 (SG)	2.345,85	TE/DEC	
	86.1 (SG)	13.826,52	TE/DEC	
	95 (SG)	4.669,18	TE/DEIS	
	UA/U-1-1.2 (SG)	3.527,55	TE/DEE*SG	
	UA/U-2-1.2 (SG)	2.083,08	TE/DES*SG	

Equipamiento Público	Manzano o submanzana	Superficie m²	Tipo de Equipamiento	m²/Ha b
	UA/U-2-4 (SG)	8.113,78	TE/DE*SG	
	TOTAL	60.255,51		11,75
	8.1	1.676,57	DEIS P*	
	50.1	429,28	DE/DEC	
	50.3 (P)	282,28	TE/DEC	
	53.2	315,45	TE/DES	
	61.2	508,54	TE/DEC	
Red Pormenorizada	61.3	1.432,01	TE/DEC	
(*)	86.2	3.346,61	TE/DE	
	93.4	1.068,25	TE/DE	
	UA/SUB-3-1.2	588,80	TE/DE	
	UA/SUB-4-1.1	837,51	TE/DE	
	UA/SUB-5-5.3	4.317,51	TE/DE	
	TOTAL	14.802,81		2,89

Como puede observarse, aunque la LSOTEX no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de esta red (11.750 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 las reservas dotacionales de algunas unidades de actuación se destinen en su integridad a zonas verdes, tal como permite la D.A. Tercera de la LSOTEX, o incluso que pasen a monetizarse, por entender que el suelo ya reservado para el uso de equipamiento basta para satisfacer las necesidades de la población. Debe considerarse que en un municipio de las características de Torremejía 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 Torremejía 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 11 de abril de 2023 (DOE nº 76, de 21/04/2023).

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 detallaba en su apartado F) las determinaciones finales que debían 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, y algunos apartados a la memoria justificativa, precisando o matizando diversas determinaciones.

Se atendieron las consideraciones establecidas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, incorporando los textos indicados en el mismo al artículo 3.9.25 de las normas urbanísticas del PGM.

Del mismo modo, y para atender las consideraciones de la Confederación Hidrográfica del Guadiana se incorporaron las precisiones solicitadas al articulado de las normas urbanísticas.

Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

No aparecen otros impactos sobre el cambio climático derivados de la aplicación del nuevo Plan General que los inherentes al aumento de población previsto por el mismo.

Debe considerarse que el incremento de población previsto por el Plan General no deriva de crecimientos naturales; pudiera darse el caso de que la población aumentase en el municipio en detrimento de la de poblaciones cercanas. En este supuesto no existiría un aumento real de población, perteneciendo esta distribución y movilidad de la población a un ámbito de planificación y estudio que excede al del planeamiento municipal.

En cualquier caso, desde el Plan General se facilitará y promoverá cualquier iniciativa positiva en materia de cambio climático, para minimizar en lo posible el impacto de este aumento de población. Para ello se toma como ejemplo "La Estrategia de Cambio Climático de Extremadura 2013-2020", en la que pueden observarse dos tipos de propuestas:

Medidas encaminadas a la mitigación de la emisión de gases de efecto invernadero, ya que son estos gases los aceleradores de la variación climática (Libro Blanco Adaptación al cambio climático: hacia un marco europeo de actuación. Comisión de las Comunidades Europeas, en adelante Libro Blanco, 2009).

Medidas encaminadas a la adaptación al cambio climático para hacer frente a los impactos inevitables del mismo (Libro Blanco, 2009).

El término municipal de Torremejía no posee industrias ni infraestructuras ni una población suficiente como para pensar que puedan tener efectos significativos en el proceso del cambio climático.

Problemas ambientales existentes relevantes para el Plan General.

En este apartado se enumeran y analizan los diferentes problemas medioambientales encontrados en el municipio, clasificándolos en dos apartados diferentes atendiendo a si son generados o imputables a la aplicación del PGM o inherentes a la situación del municipio independientemente de la aplicación del plan, y se identifican aquellos que pueden afectar a la salud o seguridad de las personas.

Problemáticas no generadas por la aprobación del Plan General.

Necesidad de protección de valores naturales:

De no proceder a su protección desde el plan, corren el riesgo de desaparecer o reducir su población.

Elementos a preservar:

Flora amenazada: existen en el municipio las siguientes colonias de orquídeas y narcisos protegidos:

Polígono	Parcela	Especies presentes
9	00003	Ophris speculum Ophrys lutea Orchis italica
9	00038	Orchis papilionacea Ophris speculum Ophrys lutea
9	00039	Narcisus serotinusen
9	00047	Orchis papilionacea
9	00054 00055 00057	Ophrys tenthredinifera Orchis champagneuxii Orchis conica Orchis papilionacea Ophris speculum Ophrys luteaen

El PGM clasifica las áreas en que se hallan como Suelo No Urbanizable de Protección Natural, en atención a los valores naturales en ellas presentes.

Zonas de cría y campeo de aves "Sensibles a la alteración de su hábitat"

El PGM clasifica los terrenos de cultivo que constituyen los hábitats de las aves protegidas como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola o de Protección Estructural de Regadío, con el fin de preservar sus condiciones ambientales.

Problemáticas dependientes del Plan General.

Nuevos desarrollos en zonas inundables. Este tema se trata con detalle en el apartado correspondiente a riesgos, del presente capítulo.

Problemas con posible incidencia directa sobre la salud de las personas.

Se han detectado problemas ambientales con posible afección sobre la salud de las personas en los siguientes aspectos:

- Calidad del aire: concretamente debido a los valores de Ozono (O3).
- **Peligro de inundación**, se analiza en detalle en el capítulo de medidas previstas para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.
- Exposición al Radón: según el Mapa Predictivo de Exposición al Radón elaborado por el Consejo de Seguridad Nuclear, más del 99% del TM de Torremejía presenta una exposición media, y el restante porcentaje, presenta una exposición baja. Estas áreas se recogen gráficamente en el Mapa de Riesgos.

ANEXO III

REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (art. 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 Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 26/10/2023 y nº BA/048/2023, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Torremejía.

Aprobación definitiva: 27 de junio 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 art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 26 de octubre de 2023.