



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*ACUERDO de 25 de mayo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Casar de Cáceres. (2024AC0019)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 25/05/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. Antecedentes.

El 09/01/2018 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 19/03/2018 y en la sede electrónica municipal. El 01/04/2019 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional, acordando someter el Plan a información pública de nuevo. Como consecuencia de ello, se publicó en el DOE de 10/07/2017 y en la sede electrónica municipal, resultando aprobado provisionalmente por segunda vez el 30/03/2023.

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 28/02/2023 de la Dirección General de Sostenibilidad. Esta Declaración Ambiental Estratégica concluye señalando que, cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de ella, no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo.

### 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 arts. 77 y siguientes de la LSOTEX.

### IV. Análisis.

Por Resolución de 28/02/2023, 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.

Respecto del informe emitido el 30/07/2019 por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, debido a las correcciones realizadas por el equipo redactor, el documento remitido para aprobación definitiva es susceptible de no incurrir en la prohibición genérica emitida en aquél en cuanto a la actividad extractiva en determinado el suelo no urbanizable.

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



Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

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, 19 de junio de 2023.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEO  
YAGÜE

## **ANEXO I**

### **TÍTULO 1: TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y CONCEPTOS.**

#### **Capítulo I. General.**

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

##### **Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.**

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

##### **Artículo 1.1.2. Alineación.**

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

##### **Artículo 1.1.3. Manzana.**

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

##### **Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.**

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

##### **Artículo 1.1.5. Línea de edificación.**

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

##### **Artículo 1.1.6. Ancho de vial.**

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

##### **Artículo 1.1.7. Rasante.**

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

#### **Capítulo 2. Parcela.**

##### **Artículo 1.2.1. Parcela edificable.**

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



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

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que este incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

#### **Artículo 1.2.2. Parcela mínima.**

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

#### **Artículo 1.2.3. Parcela afectada.**

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

#### **Artículo 1.2.4. Parcela protegida.**

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

#### **Artículo 1.2.5. Linderos o lindes.**

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

#### **Artículo 1.2.6. Lindero frontal o frente de parcela.**

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

#### **Artículo 1.2.7. Fondo de parcela.**

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

**Artículo 1.2.8. Círculo Inscrito.**

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

**Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela.**

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

**Capítulo 3. Posición de la Edificación.****Artículo 1.3.1. Edificación alineada.**

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

**Artículo 1.3.2. Fondo edificable.**

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

**Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable.**

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

**Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada.**

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

**Artículo 1.3.5. Patio abierto.**

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

**Artículo 1.3.6. Superficie libre.**

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

**Artículo 1.3.7. Edificación aislada.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Artículo 1.3.8. Separación entre edificaciones.**

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

**Artículo 1.3.9. Edificación libre.**

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

**Capítulo 4. Intensidad de la Edificación.****Artículo 1.4.1. Superficie ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Artículo 1.4.2. Coeficiente de ocupación por planta.**

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

**Artículo 1.4.3. Superficie edificable.**

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

**Artículo 1.4.4. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.**

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

**Capítulo 5. Volumen y Forma de la Edificación.****Artículo 1.5.1. Nivel de rasante.**

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

**Artículo 1.5.2. Altura de la edificación.**

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

**Artículo 1.5.3. Altura total.**

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

**Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones.**

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

**Artículo 1.5.5. Altura de planta.**

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

**Artículo 1.5.6. Altura libre de planta.**

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

**Artículo 1.5.7. Planta Baja.**

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara inferior del forjado o solera que forma su suelo 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 inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro en cualquier punto a lo largo de la fachada.

**Artículo 1.5.13. Cuerpos volados.**

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

**Artículo 1.5.14. Cuerpos cerrados.**

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

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

**Artículo 1.5.15. Cuerpos abiertos.**

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

**Artículo 1.5.16. Elementos salientes.**

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

**Artículo 1.5.17. Volumen de la edificación.**

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

**Artículo 1.5. 18. Pendiente de cubierta.**

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

**Capítulo 6. Usos.**

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

**TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO.****Capítulo 1. Definiciones.****Artículo 2.1.01. Terminología.**

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las



definiciones subsiguientes, siendo de aplicación en todo su ámbito. Las definiciones comunes contenidas en el Título I tienen carácter informativo y aclaratorio.

- Alineaciones oficiales. Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).
- Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 4.2.07.
- Altura de planta. Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.
- Altura de planta baja. Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.
- Altura libre de planta. Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.
- Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en  $m^2/m^2$ .
- Construcciones por encima de la altura de edificación. Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.
- Edificios fuera de ordenación. Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.
- Espacio libre de parcela. Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
- Línea de edificación. Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.
- Ocupación de parcela. Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.
- Parcela mínima. Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.



- Parcela neta edificable. Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- Patios abiertos. Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.
- Patios de parcela. Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.
- Pieza habitable. Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.
- Planta baja. Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.
- Portal. Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.
- Rasante. Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.
- Rasante oficial. Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.
- Retranqueo. Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
- Semisótano. Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.
- Sótano. Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- Superficie edificada de una planta. Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.
- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.



— Superficie total edificable. Será:

- 1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.
- 2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

## **Capítulo 2. Disposiciones Particulares.**

### Subcapítulo 1. Generalidades.

#### **Artículo 2.2.01. Naturaleza y objeto del Plan General Municipal.**

El presente Plan General Municipal de Casar de Cáceres 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.

#### **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. 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 Casar de Cáceres.

**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 la precedente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casar de Cáceres, así como las modificaciones posteriores de dicha Revisión.

**Artículo 2.2.05. Revisión del Plan General Municipal.**

Según legislación urbanística vigente.

**Artículo 2.2.06. Modificación.**

Según legislación urbanística vigente.

**Artículo 2.2.07. Contenido documental.**

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

**1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:**

- a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
- b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.



- c) Informe de Sostenibilidad Económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.
- d) Estudio ambiental estratégico.
2. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.
3. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.
4. Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Casar de Cáceres. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

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

#### **Artículo 2.2.08. Interpretación de la documentación.**

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Casar de Cáceres.



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.ª 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                       | Uso específico detallado |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Residencial (R)                        | Unifamiliar (RU)                             | Unifamiliar Exclusivo (RUE)          |                          |
|  |  | Unifamiliar con Local (RUL)          |                          |
|  |  | Unifamiliar anexo a otros usos (RUA) |                          |
|  | Plurifamiliar (RP)                           |                                      |                          |
|  | Comunitario (RC)                             |                                      |                          |
| Industrial (I)                         | Talleres, artesanal y pequeña industria (IT) |                                      |                          |
|  | Almacenaje (IA)                              |                                      |                          |
|  | Producción y Transformación (IP)             | Inocuas (IPI)                        |                          |
|  |  | Molestas (IPM)                       |                          |
| Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN) |  |                                      |                          |
| Dotacional (D)                         | Zonas Verdes (DV)                            | Jardines y zonas verdes (DV-J)       |                          |
|  |  | Acompañamiento al viario (DV-A)      |                          |
|  |  | Áreas de Juego (DV-AJ)               |                          |
|  | Comunicaciones y Transportes (DC-CT)         | Red viaria de tráfico (DC-CTV)       |                          |
|  |  | Garajes y Aparcamientos (DC-CTG)     |                          |
|  |  | Centros de Transporte (DC-CT)        |                          |



| Uso global | Uso pormenorizado  | Uso específico                               | Uso específico detallado                          |
|------------|--------------------|--|---|
|            | Equipamientos (DE) | Educativo (DE-ED)                            | Infantil (DEED-I)                                 |
|            |                    |  | Primaria (DEED-P)                                 |
|            |                    |  | Secundaria y Bachillerato (DEED-S)                |
|            |                    |  | Otras (DEED-O)                                    |
|            |                    | Cultural-Deportivo (DE-CD)                   | Pistas descubiertas (DE-CD-P)                     |
|            |                    |  | Estadios, Pabellones y Complejos (DECD-E)         |
|            |                    |  | Cultural (DECD-C)                                 |
|            |                    |  | Religioso (DECD-R)                                |
|            |                    | Sanitario Asistencial (DE-SA)                | Bienestar Social y Asistencial (DESA-B)           |
|            |                    |  | Sanitario (DESA-S)                                |
|            |                    |  | Ocio y socio-recreativo (DESA-RE)                 |
|            |                    | Administrativo Institucional (DEAI)          | Matadero (DEAI-M)                                 |
|            |                    |  | Administrativo (DEAI-A)                           |
|            |                    |  | Seguridad ciudadana (DEAI-S)                      |
|            |                    |  | Servicio de Incendios (DEAI-I)                    |
|            |                    |  | Servicio de limpieza (DEAI-L)                     |
|            |                    |  | Otros (DEAI-O)                                    |
|            |                    | Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS) | Cementerio (DEIS-C)                               |
|            |                    |  | Áreas de servicio y gasolineras (DEIS-FCA)        |
|            |                    |  | Colectores de saneamiento de aguas (DEIS-FS)      |
|            |                    |  | Emisarios y redes de abastecimiento (DEIS-FA)     |
|            |                    |  | Líneas eléctricas (DEIS-FE)                       |
|            |                    |  | Antenas y líneas de telecomunicaciones (DEIS-FRT) |
|            |                    |  | Líneas de Gas (DEIS-FG)                           |
|            |                    |  | Otras (DEIS-FO)                                   |



| Uso global            | Uso pormenorizado                      | Uso específico                     | Uso específico detallado   |
|-----------------------|--|------------------------------------|--|
|                       |  | Centros de Instalaciones (DEIS-FI) | Depuradora y tratamiento de aguas (DEIS-FIS)<br>Abastecimiento de aguas y depósitos (DEIS-FIA)<br>Telecomunicaciones (DEIS-FT)<br>Gas (DEIS-FIG)<br>Energía eléctrica (DEIS-FIE)<br>Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (DEIS-FR)<br>Otras (DEIS-FO) |
|                       |  |                                    |  |
| Terciario (T)         | Comercial (TC)                         | Local comercial (TCL)              |  |
|                       |  | Centro comercial (TCC)             |  |
|                       | Oficinas (TO)                          | Despacho profesional (TOD)         |  |
|                       |  | Empresas (TOE)                     |  |
|                       |  | Sede Institucional (TOI)           |  |
|                       | Hotelero (TH)                          | Hoteles (THH)                      |  |
|                       |  | Pensiones y Hostales (THP)         |  |
|                       |  | Campamentos (THC)                  |  |
|                       |  | Turismo Rural (THR)                |  |
|                       |  | Otros (THO)                        |  |
| Socio-recreativo (TR) | Bares, cafeterías y restaurantes (TRB) |                                    |  |
|                       | Discotecas (TRD)                       |                                    |  |

### Artículo 2.2.12. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

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



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

#### **Artículo 2.2.13. Usos públicos y privados.**

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

#### **Artículo 2.2.14 Usos permanentes y provisionales.**

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

#### **Artículo 2.2.15 Situaciones de compatibilidad de usos.**

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

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



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

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, son las establecidas en la matriz de usos que figura como documento Anexo n.º 1 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.<sup>a</sup> 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.
- En el ajardinamiento de estas zonas se evitará el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; prohibiéndose la introducción de cualquiera de las incluidas en dicho Catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

#### **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.ª 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 cada dos viviendas en todos aquellos edificios que incluyan 6 viviendas o más. Dichas plazas podrán ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 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 4.ª 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 ambiental.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación ambiental.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPI), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación ambiental.

### **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 no se establecen condiciones adicionales a las establecidas en la reglamentación específica aplicable.

### **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 m<sup>2</sup> podrán situarse en zonas residenciales. Deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.
2. Los de superficie superior a 150 m<sup>2</sup> no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos. En este caso se recomienda la disposición de una plaza de aparcamiento.



to para cada 50 m<sup>2</sup> 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. Se recomienda la previsión de plazas de aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación. Dichas plazas podrán ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 metros.
3. Se recomienda la disposición en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

Sección 5.<sup>a</sup> 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. Enseñanza (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.
2. Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza o a la práctica deportiva y de cultura física, con o sin zona para espectadores.
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.

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.**

Según legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 2.2.32. Uso de equipamiento educativo. Condiciones particulares.**

Según los niveles educativos que se imparten, se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

- Enseñanza Infantil (DEED-I).
- Enseñanza Primaria (DEED-P).
- Enseñanza Secundaria (DEED-S).
- Otras enseñanzas (DEED-O).

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.**

1. Según el tipo de instalaciones se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

- Pistas descubiertas (DECD-P): corresponde a instalaciones al aire libre, de condiciones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.



- Estadios, pabellones y complejos (DECD-E): corresponde a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público, y a instalaciones abiertas dotadas de graderíos.
  - Cultural (DECD-C): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. Se incluyen en este uso las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, tales como teatros, cines o salas de concierto.
  - Religioso (DECD-R): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.
2. 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.
  3. 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.
  4. Las dependencias del uso religioso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso residencial colectivo comunitario.
  5. En edificios o locales de nueva planta se recomienda disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación. Esta dotación podrá modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad, o ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 metros.

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

1. Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos detallados:
  - Bienestar social y Asistencial (DESA-B): Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se desarrolla la prestación de servicios de ayuda y asistencia comunitaria a las personas de carácter no específicamente sanitaria, tales como guarderías, centros para la tercera edad, albergues y similares.

- Sanitario (DESA-S): Corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública. Comprende la prestación de asistencia médica, servicios quirúrgicos y de hospitalización de enfermos, tales como los hospitales o los centros de salud, excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.
2. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.
  3. Se recomienda que tengan acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.
  4. 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.

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

1. Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos detallados:
  - Administrativo (DEAI-A).
  - Matadero (DEAI-M).
  - Seguridad (DEAI-S).
2. Las instalaciones destinadas al uso Administrativo se registrarán 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.
3. Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a seguridad o a matadero serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.
4. Las dependencias del uso de seguridad destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso residencial colectivo comunitario, o el de vivienda, en su caso.

**Artículo 2.2.36. Infraestructuras y Servicios urbanos. Condiciones particulares.**

1. Según la actividad a que se destinen, se diferencian los siguientes usos específicos detallados:



- Cementerio (DEIS-C).
- Centros de Instalaciones (DEIS-FI).
- Áreas de servicio y gasolineras (DEIS-FCA).
- Colectores de saneamiento de aguas (DEIS-FS).
- Emisarios y redes de abastecimiento (DEIS-FA).
- Líneas eléctricas (DEIS-FE).
- Antenas y líneas de telecomunicaciones (DEIS-FRT).
- Líneas de Gas (DEIS-FG).
- Otras (DEIS-FO).

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

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

- En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias.
- Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.
- La dotación y características de los puntos de recargas eléctricas situados en áreas de servicio o gasolineras se adaptarán a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

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.

**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.ª 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 locales comerciales 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.
- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.
- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m<sup>2</sup>, ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

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

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

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

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

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

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

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

**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.

Sección 7.<sup>a</sup> 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.
- Garajes y Aparcamientos (DC-G): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Áreas de servicio (DC-A): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros
- Red ferroviaria (DC-F): espacio que se destina al sistema de transporte ferroviario, convencional o de alta velocidad.
- Centros de transporte (DC-CT): Relativo a las instalaciones y edificios donde se produce el intercambio de personas o mercancías entre diferentes medios de transporte.

**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.
- En el ajardinamiento de estas zonas se evitará el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; prohibiéndose la introducción de cualquiera de las incluidas en dicho Catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

**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 m<sup>2</sup>, los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.

- Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.
- Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:
  - a) el sentido de la circulación y las salidas;
  - b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
  - c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.

- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.
- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.
- En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamentación de Autorizaciones y Comunicación Ambiental y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.
- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.
- Los puntos de recargas eléctricas podrán situarse en cualquier plaza de aparcamiento pública con autorización municipal, siempre que su uso o gestión se ceda al municipio.

### **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 paralela 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. Centros de transporte. Clasificación y condiciones particulares.**

En las edificaciones e instalaciones destinadas a las terminales de transporte urbano de cualquier clase se establecen los siguientes usos específicos:

- Terminal de viajeros (TTV), referida tanto a los andenes de recepción como a las áreas de servicio y espera.
- Terminal de mercancías (TTM), relativa a las 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.

Las características de las edificaciones destinadas a los servicios complementarios de los centros de transporte se atenderán a la legislación y normativa específica que le sea de aplicación, así como a las condiciones que con carácter general se establecen para usos equivalentes en estas Normas.

#### **Artículo 2.2.53. Proyectos en ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario.**

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 m o 20 m en zonas urbanas de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Las medidas correctoras que tuvieran que adoptarse, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

### TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

#### **Capítulo 1. Generalidades.**

##### **Artículo 3.1. 01. Elementos de la ordenación estructural.**

Según legislación urbanística vigente.

#### **Capítulo 2. Directrices.**

##### **Artículo 3.2.01. Ocupación del territorio.**

El Plan General Municipal define un modelo de ocupación del territorio basado en el mantenimiento de la actual estructura general del territorio municipal, determinada por el núcleo urbano principal, el secundario y los dos núcleos de segunda residencia, 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:

- 1.<sup>a</sup> Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo, regularización de la situación de los secundarios y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población,
- 2.<sup>a</sup> 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 principal de Casar de Cáceres un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente y en la ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

El crecimiento en suelo urbanizable, además de asumir los previstos por el planeamiento anterior que se encuentran en situación de ejecución, se orienta hacia la formalización de la

tendencia de expansión hacia el este y el sur, mediante la creación de suelo de uso residencial en dichas zonas.

Paralelamente, el Plan General propone el mantenimiento de la mayor parte de los suelos industriales existentes, tanto en el núcleo principal como en el Polígono Industrial Charca del Hambre que tiene como eje la travesía de la carretera N-630; así como la formalización de nuevos crecimientos de este uso en los terrenos situados al sureste del núcleo urbano.

El Plan General propone la regularización de los núcleos secundarios de segunda residencia de Monte del Casar y Los Chenoleses, estableciendo las medidas necesarias para viabilizar su completa urbanización, siguiendo el procedimiento regulado por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX.

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 Casar de Cáceres 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, en las variedades específicas Ambiental (SNUP-A), Natural (SNUP-N), y Cultural (SNUP-C).
- De Protección Estructural (SNUP-E).
- De Protección de Dotaciones de Infraestructuras y Equipamientos (SNUP-D).

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 los planos de Ordenación OE-2, detallándose en los correspondientes apartados de estas normas urbanísticas las condiciones de ordenación que les son aplicables a los terrenos adscritos a cada una.

### **Artículo 3.3.02. Suelo Urbano.**

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

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

### **Artículo 3.3.03. Suelo 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.

En coherencia con este modelo, el Plan General propone como terrenos más idóneos para acoger usos residenciales los situados en la corona periférica oriental del núcleo urbano, traseras de la Ronda de los Llanos, así como, en la zona sur, los contiguos al sector "Portada Blanca". En ambos casos se trata de terrenos de topografía suave, favorablemente situados para acceder a las infraestructuras de saneamiento, y fácilmente integrables en el núcleo. En cuanto a las actividades industriales, además de algunos enclaves periféricos, se han considerado como más idóneos para este uso los terrenos situados al sureste del núcleo, en el ámbito de influencia del acceso a la autovía A-66.

Su localización y delimitación se refleja en el plano n.º OE-1 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 n.º OE-1 de Ordenación, identificado con las siglas SNU, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

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

1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:
  - Tratarse de terrenos inadecuados, considerándose como tales aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
  - Tratarse de terrenos innecesarios, definiendo de esta forma aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.
2. Suelo No Urbanizable Protegido, o de Protección, (SNUP): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de

acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N) en su variedad de protección de Zepa y LIC (SNUP-N).
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNUP-C).
- 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 Ganadera (SNUP-EG).
  - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Dehesas (SNUP-ED).
- 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 protección (ZP): Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico 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 singularizada de los elementos urbanos de interés.
- Zonas de mantenimiento (ZM): Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.
- Zonas de desarrollo (ZD): Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. En suelo urbano se integran en esta zona los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente.
- Zona Dotacional (ZDOT): Comprende los terrenos, en su totalidad de propiedad municipal, situados junto a la margen oeste del Paseo de Extremadura, al sur del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas de la población, así como los terrenos donde se emplazan las educativas y los espacios libres existentes y propuestos.
- Zona de segunda residencial (RUCI): Comprenden los terrenos que acogen las urbanizaciones Monte del Casar y Chenoleses.

#### **Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano.**

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

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten.



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 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. ZP-01.Ficha resumen.**

| <b>Identificación</b>  | <b>ZP-01. Zona de Protección</b>  |
|--|---|
| <b>Situación</b>   | Zona central del suelo urbano   |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1  |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano consolidado  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 280.058   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | 475.636   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | 1,70  |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | -13.947   |
| <b>Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                     | 1,50 en tipología MC/II/RP<br>1,50 en tipología MC/II/RUE<br>2,50 en tipología MC/III/RP (**)<br>1,00 en tipología TE |



| Usos globales          |                           | Uso global  | Uso pormenorizado           |
|------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
|                        | <b>Uso característico</b> | Residencial | Plurifamiliar o unifamiliar |
|                        | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario   |                             |
|                        |                           | Industrial  | Almacenaje (*)              |
|                        |                           | Dotacional  |                             |
|                        | Comunicaciones            |             |                             |
|                        | Zonas Verdes              |             |                             |
| <b>Usos prohibidos</b> | Industrial                | Producción  |                             |

(\*) De superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>

(\*\*) Excepto las parcelas situadas en c/ Parra, 21 y c/ Gabriel y Galán, 6, que será de 2,24 y 2,49 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, respectivamente.

#### Artículo 3.4.04. ZMI-01.Ficha resumen.

| <b>Identificación</b>  |                           | <b>ZMI-01. Zona de Mantenimiento Industrial</b> |                   |   |
|--|---------------------------|---|-------------------|---|
| <b>Situación</b>   |                           | Ronda de la Soledad                             |                   |   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano consolidado                              |                   |   |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hoja 1                              |                   |   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 4.263   |                   |   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  |                           | 3.400   |                   |   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             |                           | 0,80  |                   |   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | -146  |                   |   |
| <b>Coficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                      |                           | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE   |                   |   |
| Usos globales  |                           | Uso global                                      | Uso pormenorizado |   |
|  | <b>Uso característico</b> | Industrial                                      | Almacenaje        |   |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Industrial                                      |                   | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |                           |   |                   | Producción                              |
|  |                           | Terciario                                       |                   |   |
| Dotacional   |                           |   | Equipamientos     |   |
|  |                           |   | Comunicaciones    |   |
|  |                           |   | Zonas Verdes      |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial               |   |                   |   |

**Artículo 3.4.05. ZMI-02.Ficha resumen.**

|  |   |                          |                          |   |
|--|---|--------------------------|--------------------------|---|
| <b>Identificación</b>  | ZMI-02. Zona de Mantenimiento Industrial      |                          |                          |   |
| <b>Situación</b>   | Ronda de la Soledad y calle Tenerías          |                          |                          |   |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                            |                          |                          |   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano consolidado                            |                          |                          |   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 9.058   |                          |                          |   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | 7.384   |                          |                          |   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | 0,82  |                          |                          |   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | 1.168   |                          |                          |   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE |                          |                          |   |
| <b>Usos globales</b>   | <b>Uso global</b>                             | <b>Uso global</b>        | <b>Uso pormenorizado</b> |   |
|  | <b>Uso característico</b>                     | Industrial y residencial | Almacenaje               |   |
|  | <b>Usos compatibles</b>                       | Industrial               |                          | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |   |                          |                          | Producción                              |
|  |   | Terciario                |                          |   |
|  |   | Dotacional               |                          | Equipamientos                           |
|  |   |                          | Comunicaciones           |   |
|  |   |                          | Zonas Verdes             |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial                                   |                          |                          |   |

**Artículo 3.4.06. ZMI-03.Ficha resumen.**

|  |   |
|--|---|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMI-03. Zona de Mantenimiento Industrial</b> |
| <b>Situación</b>   | Camino del Prado                                |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                              |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 2.942   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              | 1.388   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 0,47  |



|  |                           |   |   |
|--|---------------------------|---|---|
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | -291  |   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    |                           | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE |   |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>                             | <b>Uso pormenorizado</b>                |
|  | <b>Uso característico</b> | Industrial                                    | Almacenaje                              |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Industrial                                    | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |                           |   | Producción                              |
|  |                           | Terciario                                     |   |
|  | Dotacional                | Equipamientos                                 |   |
| Comunicaciones   |                           |   |   |
| Zonas Verdes   |                           |   |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial               |   |   |

**Artículo 3.4.07. ZMI-04.Ficha resumen.**

|  |                           |   |   |
|--|---------------------------|---|---|
| <b>Identificación</b>  |                           | <b>ZMI-04. Zona de Mantenimiento Industrial</b> |   |
| <b>Situación</b>   |                           | Calle Cerro de la Trinidad y Camino del Prado   |   |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hoja 1                              |   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano consolidado                              |   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 10.735  |   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  |                           | 5.312   |   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             |                           | 0,49  |   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | -9.311  |   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    |                           | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE   |   |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>                               | <b>Uso pormenorizado</b>                |
|  | <b>Uso característico</b> | Industrial                                      | Almacenaje                              |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Industrial                                      | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |                           |   | Producción                              |
|  |                           | Terciario                                       |   |
|  | Dotacional                | Equipamientos                                   |   |
| Comunicaciones   |                           |   |   |
| Zonas Verdes   |                           |   |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial               |   |   |

**Artículo 3.4.08. ZMI-05.Ficha resumen.**

|  |   |                   |   |
|--|---|-------------------|---|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMI-05. Zona de Mantenimiento Industrial</b> |                   |   |
| <b>Situación</b>   | Sur de la Ronda de la Charca                    |                   |   |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                              |                   |   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano consolidado                              |                   |   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 62.215  |                   |   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | 34.568  |                   |   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | 0,56  |                   |   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | -3.737  |                   |   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE   |                   |   |
| <b>Usos globales</b>   | <b>Uso global</b>                               | <b>Uso global</b> | <b>Uso pormenorizado</b>                |
|  | <b>Uso característico</b>                       | Industrial        | Almacenaje                              |
|  | <b>Usos compatibles</b>                         | Industrial        | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |   |                   | Producción                              |
|  |   | Terciario         |   |
|  | Dotacional                                      | Equipamientos     |   |
| Comunicaciones   |   |                   |   |
|  | Zonas Verdes                                    |                   |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial                                     |                   |   |

**Artículo 3.4.09. ZMI-06.Ficha resumen.**

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMI-06. Zona de Mantenimiento Industrial</b>   |  |  |
| <b>Situación</b>   | Ronda de los Llanos y Ronda Ejido de los Mártires |  |  |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano  |  |  |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                                |  |  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 16.553  |  |  |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              | 11.924  |  |  |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 0,72  |  |  |



|  |                           |   |   |
|--|---------------------------|---|---|
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | -2.959  |   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>                     |                           | 0,85 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE |   |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>                             | <b>Uso pormenorizado</b>                |
|  | <b>Uso característico</b> | Industrial                                    | Almacenaje                              |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Industrial                                    | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|  |                           |   | Producción                              |
|  |                           | Terciario                                     |   |
|  | Dotacional                | Equipamientos                                 |   |
| Comunicaciones   |                           |   |   |
| Zonas Verdes   |                           |   |   |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial               |   |   |

**Artículo 3.4.10. ZMI-07.Ficha resumen.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMI-07. Zona de Mantenimiento Industrial</b>  |
| <b>Situación</b>   | Polígono Industrial PERI Charca del Hambre. Zona oriental  |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano en ejecución  |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 2   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 498.615  |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | La resultante de aplicar las condiciones establecidas por el PERI "Charca del Hambre" y las modificaciones vigentes en la fecha de entrada en vigor del PGM. Valor estimado: 392.225 |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | Valor estimado: 0,79   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | 0,00   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>                     | 1,00 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE  |



| Usos globales   |                    | Uso global | Uso pormenorizado                       |
|-----------------|--------------------|------------|---|
|                 | Uso característico | Industrial | Almacenaje                              |
|                 | Usos compatibles   | Industrial | Talleres, Artesanal y Pequeña Industria |
|                 |                    |            | Producción                              |
|                 |                    | Terciario  |   |
|                 |                    | Dotacional | Equipamientos                           |
| Comunicaciones  |                    |            |   |
| Zonas Verdes    |                    |            |   |
| Usos prohibidos | Residencial        |            |   |

**Artículo 3.4.11. ZMI-08.Ficha resumen.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Identificación</b>  | ZMI-08. Zona de Mantenimiento Industrial   |
| <b>Situación</b>   | Polígono Industrial PERI Charca del Hambre. Zona occidental  |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano en ejecución  |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 2   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 172.817  |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | La resultante de aplicar las condiciones establecidas por el PERI "Charca del Hambre" y las modificaciones vigentes en la fecha de entrada en vigor del PGM. Valor estimado: 157.543 |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | Valor estimado: 0,91   |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | 0,00   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    | 1,00 en tipología EAA<br>1,00 en tipología TE  |
| <b>Condiciones particulares de las manzanas 197.2, 210 y 247</b>   | Las edificaciones podrán adosarse al lindero posterior de la parcela.  |



| Usos globales |                           | Uso global  | Uso pormenorizado                       |
|---------------|---------------------------|-------------|---|
|               | <b>Uso característico</b> | Industrial  | Almacenaje, Producción y Transformación |
|               | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario   |   |
|               |                           | Dotacional  | Equipamientos                           |
|               |                           |             | Comunicaciones                          |
|               |                           |             | Zonas Verdes                            |
|               | <b>Usos prohibidos</b>    | Residencial |   |

**Artículo 3.4.12. ZMR-01.Ficha resumen.**

|  |   |
|--|---|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMR-01. Zona de Mantenimiento Residencial</b>  |
| <b>Situación</b>   | Zonas periféricas casco antiguo   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano consolidado  |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja1   |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 334.902   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | 311.386   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | 0,93  |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | -11.066   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    | 2,50 en tipología MC/III/RP, salvo las siguientes: 2, 10, 11, 21.3, 30, y 61, que será 1,50<br><br>1,50 en tipología MC/II/RP<br><br>1,50 en tipología MC/II/RUE<br><br>1,50 en tipología MC/III/RUE<br><br>1,50 en tipología EAA/III/RUE<br><br>1,75 en tipología EAA/III/RP<br><br>1,50 en tipología EAA/II/RUE<br><br>1,00 en tipología TE |



| Usos globales  |                    | Uso global  | Uso pormenorizado            |
|----------------|--------------------|-------------|------------------------------|
|                | Uso característico | Residencial | Plurifamiliar<br>Unifamiliar |
|                | Usos compatibles   | Terciario   |                              |
|                |                    | Industrial  | Almacenaje (*)               |
|                |                    | Dotacional  | Equipamientos                |
| Comunicaciones |                    |             |                              |
| Uso prohibidos | Industrial         | Producción  |                              |

(\*) De superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>

### Artículo 3.4.13. ZMR-02.Ficha resumen.

|  |   |
|--|---|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZMR-02. Zona de Mantenimiento Residencial</b>              |
| <b>Situación</b>   | Núcleo de La Perala   |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano no consolidado   |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 46.240  |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  | 11.152  |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             | 0,24  |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> | 11.152  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    | 0,25 en tipología EAE/II/RP (*)<br>0,25 en tipología EAE/II/D |

(\*) Salvo en parcelas existentes de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>, en las que el coeficiente de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s , o el preciso para la construcción de una edificación de 250 m<sup>2</sup> de superficie construida

| Usos globales  |                    | Uso global  | Uso pormenorizado |
|----------------|--------------------|-------------|-------------------|
|                | Uso característico | Residencial | Plurifamiliar     |
|                | Usos compatibles   | Residencial | Unifamiliar       |
|                |                    | Terciario   |                   |
|                |                    | Industrial  | Almacenaje (*)    |
| Dotacional     | Equipamientos      |             |                   |
|                | Comunicaciones     |             |                   |
| Uso prohibidos | Industrial         | Producción  |                   |

(\*) De superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.4.14. RUCI-01. Ficha resumen.**

|  |                           |   |                          |                |
|--|---------------------------|---|--------------------------|----------------|
| <b>Identificación</b>  |                           | <b>RUCI-01</b>  |                          |                |
| <b>Situación</b>   |                           | Urbanización Monte del Casar  |                          |                |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano no consolidado. D.A. 5ª LSOTEX   |                          |                |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hojas 1, 2 y 3  |                          |                |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 1.278.055   |                          |                |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  |                           | 76.750  |                          |                |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             |                           | 0,06  |                          |                |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | No comparable. En el planeamiento anterior no se otorgaba edificabilidad por ser SNU. |                          |                |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    |                           | Según cuadro adjunta  |                          |                |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>   | <b>Uso pormenorizado</b> |                |
|  | <b>Uso característico</b> | Residencial   | Unifamiliar              |                |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario   |                          |                |
|  |                           | Dotacional  |                          | Equipamientos  |
|  |                           |   |                          | Comunicaciones |
|  |                           |   | Zonas Verdes             |                |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial                |   | Producción               |                |
|  | Residencial               |   | Plurifamiliar            |                |

**CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZONA RUCI-01.**

| <b>N.º MANZANA</b> | <b>TIPOLOGÍA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
|--------------------|-----------------------------|---|
| 198.2              | EAE/II/RUE                  | 0,14  |
| 200                | EAE/II/RUE                  | 0,13  |
| 201                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 202                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 203                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 204                | EAE/II/RUE                  | 0,08  |
| 205                | EAE/II/RUE                  | 0,07  |
| 206                | EAE/II/RUE                  | 0,04  |
| 207                | EAE/II/RUE                  | 0,07  |
| 208                | EAE/II/RUE                  | 0,07  |

**CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZONA RUCI-01.**

| <b>N.º MANZANA</b> | <b>TIPOLOGÍA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
|--------------------|-----------------------------|---|
| 209                | EAE/II/RUE                  | 0,40  |
| 212                | EAE/II/RUE                  | 0,10  |
| 213                | EAE/II/RUE                  | 0,09  |
| 214                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 215                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 216                | EAE/II/RUE                  | 0,08  |
| 217                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 218                | EAE/II/RUE                  | 0,08  |
| 219                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 220                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 221,1              | EAE/II/RUE                  | 0,15  |
| 222                | EAE/II/RUE                  | 0,14  |
| 226                | EAE/II/RUE                  | 0,11  |
| 227                | EAE/II/RUE                  | 0,02  |
| 228                | EAE/II/RUE                  | 0,07  |
| 229                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 230                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 231                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 233                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 237                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 238                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 241                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 242                | EAE/II/RUE                  | 0,07  |
| 243                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 244                | EAE/II/RUE                  | 0,10  |
| 245                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 246                | EAE/II/RUE                  | 0,04  |
| 250                | EAE/II/RUE                  | 0,03  |
| 251                | EAE/II/RUE                  | 0,04  |
| 252                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 255                | EAE/II/RUE                  | 0,03  |
| 256                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |

**Artículo 3.4.15. RUCI-02. Ficha resumen.**

|  |                           |   |                          |                |
|--|---------------------------|---|--------------------------|----------------|
| <b>Identificación</b>  |                           | <b>RUCI-02.</b>   |                          |                |
| <b>Situación</b>   |                           | Urbanización Los Chenoleses   |                          |                |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano no consolidado. D.A. 5ª LSOTEX   |                          |                |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hoja 2  |                          |                |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 415.938   |                          |                |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>  |                           | 21.451  |                          |                |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>             |                           | 0,05  |                          |                |
| <b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b> |                           | No comparable. En el planeamiento anterior no se otorgaba edificabilidad por ser SNU. |                          |                |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>                    |                           | Según cuadro adjunta  |                          |                |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>   | <b>Uso pormenorizado</b> |                |
|  | <b>Uso característico</b> | Residencial   | Unifamiliar              |                |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario   |                          |                |
|  |                           | Dotacional  |                          | Equipamientos  |
|  |                           |   |                          | Comunicaciones |
|  |                           |   | Zonas Verdes             |                |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial                |   | Producción               |                |
|  | Residencial               |   | Plurifamiliar            |                |

**CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZONA RUCI-02.**

| <b>N.º MANZANA</b> | <b>TIPOLOGÍA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
|--------------------|-----------------------------|---|
| 265                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 266.1              | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 267                | EAE/II/RUE                  | 0,06  |
| 195                | EAE/II/RUE                  | 0,05  |
| 196,1              | EAE/II/RUE                  | 0,10  |
| 197.1              | TE/II/T                     | 0,25  |

**Artículo 3.4.16. ZDRU-01. Ficha resumen.**

|  |  |                   |                          |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZDRU-01. Zona de Desarrollo Residencial</b> |                   |                          |
| <b>Situación</b>   | Norte Ctra. Cuatro Lugares (UA/U-03)           |                   |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano no consolidado                          |                   |                          |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                             |                   |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 12.186   |                   |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              | 8.525  |                   |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 0,70   |                   |                          |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>        | Según cuadro adjunto                           |                   |                          |
| <b>Usos globales</b>   | <b>Uso global</b>                              | <b>Uso global</b> | <b>Uso pormenorizado</b> |
|  | <b>Uso característico</b>                      | Residencial       | Plurifamiliar            |
|  | <b>Usos compatibles</b>                        | Residencial       | Unifamiliar              |
|  |  | Terciario         |                          |
|  | Dotacional                                     |                   | Equipamientos            |
|  |  | Comunicaciones    |                          |
|  |  | Zonas Verdes      |                          |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial                                     | Producción        |                          |

| <b>CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01</b> |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| <b>N.º MANZANA</b>  | <b>TIPOLOGIA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
| 105,2   | MC/III/RP                   | 0,90  |
| 108   | MC/III/RP                   | 0,85  |

**Artículo 3.4.17. ZDRU-02. Ficha resumen.**

|   |  |
|---|--|
| <b>Identificación</b>                       | <b>ZDRU-02. Zona de Desarrollo Residencial</b> |
| <b>Situación</b>                            | Paseo de Extremadura. UA/U-01                  |
| <b>Clasificación de suelo</b>               | Urbano no consolidado                          |
| <b>Localización gráfica</b>                 | Plano OE2A. Hoja 1                             |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b> | 17.774   |



|  |                           |                      |                             |
|--|---------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              |                           | 15.432               |                             |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 0,8682               |                             |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>        |                           | Según cuadro adjunto |                             |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>    | <b>Uso pormenorizado</b>    |
|  | <b>Uso característico</b> | Residencial          | Plurifamiliar y unifamiliar |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario            |                             |
|  |                           | Dotacional           | Equipamientos               |
| Comunicaciones   |                           |                      |                             |
|  | Zonas Verdes              |                      |                             |
|  | <b>Usos prohibidos</b>    | Industrial           | Producción                  |

| <b>CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-02</b> |                      |                             |   |
|---|----------------------|-----------------------------|---|
| <b>N.º MANZANA PGM</b>  | <b>Nº Parcela ED</b> | <b>TIPOLOGÍA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
| 160,2   | M-8                  | TE/III/TH                   | 1,50  |
| 160,3   | M-6                  | MC/III/RP                   | 1,50  |
| 160,4   | M-4                  | MC/II/RUE                   | 0,8625  |
| 161,1   | M-2                  | MC/II/RUE                   | 0,9153  |
| 161.1   | M-3                  | MC/II/RUE                   | 0,6388  |
| 162,1   | M-7                  | TE/III/T                    | 1,50  |
| 162,2   | M-5                  | MC/II/RUE                   | 0,7929  |
| 163   | M-1                  | TE/II/DE                    | 1,50  |

**Artículo 3.4.18. ZDRU-03. Ficha resumen.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Identificación</b>  | <b>ZDRU-03. Zona de Desarrollo Residencial</b> |
| <b>Situación</b>   | Paseo de Extremadura. UA/U-02                  |
| <b>Clasificación de suelo</b>  | Urbano no consolidado                          |
| <b>Localización gráfica</b>  | Plano OE2A. Hoja 1                             |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  | 21.853   |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              | 15.266   |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 0,70   |



|  |                           |                      |                          |
|--|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |                           | Según cuadro adjunto |                          |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>    | <b>Uso pormenorizado</b> |
|  | <b>Uso característico</b> | Residencial          | unifamiliar              |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario            |                          |
|  |                           | Dotacional           | Equipamientos            |
| Comunicaciones   |                           |                      |                          |
| Zonas Verdes   |                           |                      |                          |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial                | Producción           |                          |

| <b>CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01</b> |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| <b>N.º MANZANA</b>  | <b>TIPOLOGÍA/ALTURA/USO</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
| 164,0   | MC/II/RUE                   | 1,00  |
| 165   | MC/II/RUE                   | 1,00  |
| 167.1   | TE/III/T                    | 1,57  |

**Artículo 3.4.18-bis. ZDRU-04. Ficha resumen.**

|  |                           |  |                          |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| <b>Identificación</b>  |                           | <b>ZDRU-04. Zona de Desarrollo Residencial</b> |                          |
| <b>Situación</b>   |                           | Paseo de Extremadura. UA/U-05                  |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano no consolidado                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hoja 1                             |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 1.555  |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              |                           | 1.089  |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 0,70   |                          |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>         |                           | Según cuadro adjunto                           |                          |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>                              | <b>Uso pormenorizado</b> |
|  | <b>Uso característico</b> | Residencial                                    | Plurifamiliar            |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Residencial                                    | Unifamiliar              |
|  |                           | Terciario                                      |                          |
|  |                           | Dotacional                                     | Equipamientos            |
|  | Comunicaciones            |  |                          |
| Zonas Verdes   |                           |  |                          |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial                | Producción                                     |                          |



| CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01 |                      |  |
|--|----------------------|--|
| N.º MANZANA  | TIPOLOGIA/ALTURA/USO | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) |
| 106.2  | MC/III/RP            | 0,70   |

#### Artículo 3.4.19. ZDIU-01. Ficha resumen.

|  |                           |  |                             |
|--|---------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Identificación</b>  |                           | <b>ZDIU-01 Zona de Desarrollo Industrial</b> |                             |
| <b>Situación</b>   |                           | Ronda Soledad. UA/U-04                       |                             |
| <b>Clasificación de suelo</b>  |                           | Urbano no consolidado                        |                             |
| <b>Localización gráfica</b>  |                           | Plano OE2A. Hoja 1                           |                             |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>  |                           | 9.439  |                             |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                              |                           | 4.692,20                                     |                             |
| <b>Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 0,49   |                             |
| <b>Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>        |                           | Según cuadro adjunto                         |                             |
| <b>Usos globales</b>   |                           | <b>Uso global</b>                            | <b>Uso pormenorizado</b>    |
|  | <b>Uso característico</b> | Industrial                                   | Almacenaje y Producción (*) |
|  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario                                    |                             |
|  |                           | Dotacional                                   | Equipamientos               |
| Comunicaciones   |                           |  |                             |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial               | Zonas Verdes                                 |                             |

(\*) Asimilable al uso Agropecuario definido en el artículo 138 de las normas urbanísticas de las anteriores normas subsidiarias de planeamiento municipal.

| CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDIU-01 |                      |                      |   |                |  |
|--|----------------------|----------------------|---|----------------|--|
| N.º MANZANA  | TIPOLOGIA/ALTURA/USO | N.º Parcela NNSS (*) | Sup. edificable máx. (m <sup>2</sup> t) | Ocupación máx. | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) |
| 12,3   | EAA/I/IA             | 1                    | 276,63                                  | 80%            | 0,80   |
|  | EAA/I/IA             | 2                    | 284,98                                  | 80%            |  |
|  | EAA/I/IA             | 3                    | 285,27                                  | 80%            |  |



| <b>CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDIU-01</b> |                             |                             |  |                       |   |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|---|
| <b>N.º MANZANA</b>  | <b>TIPOLOGIA/ALTURA/USO</b> | <b>N.º Parcela NNSS (*)</b> | <b>Sup. edificable máx. (m<sup>2</sup>t)</b> | <b>Ocupación máx.</b> | <b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> |
| 12,1  | EAA/I/IA                    | 4                           | 532,03                                       | 80%                   | 1,00  |
|   | EAA/I/IA                    | 5                           | 371,00                                       | 80%                   | 0,80  |
|   | EAA/I/IA                    | 6                           | 364,57                                       | 80%                   |   |
|   | EAA/I/IA                    | 7                           | 393,22                                       | 80%                   |   |
| 6   | EAA/I/IA                    | 8                           | 590,74                                       | 80%                   | 0,80  |
|   | EAA/I/IA                    | 9                           | 589,857                                      | 80%                   |   |
|   | EAA/I/IA                    | 10                          | 267,28                                       | 80%                   |   |
|   | EAA/I/IA                    | 11                          | 380,02                                       | 80%                   |   |
|   | EAA/I/IA                    | 12                          | 356,58                                       | 80%                   |   |

(\*) Parcelación considerada en la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Casar de Cáceres aprobada el 26/06/2014 (DOE 29/12/2014), así como en el Programa de Ejecución aprobado el 13/06/2017, en ejecución.

### **Artículo 3.4.20. ZDOT-01. Ficha resumen.**

| <b>Identificación</b>   |                           | <b>DOT-01. Zona Dotacional</b> |                          |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Situación</b>  |                           | Ronda Ejido de Abajo           |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                         |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 1             |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 37.342                         |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                              |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1,00                           |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>              | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                     | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                     | Equipamientos            |
|   |                           |                                | Comunicaciones           |
|   |                           | Zonas Verdes                   |                          |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Todos los demás           |                                |                          |

**Artículo 3.4.21. ZDOT-02. Ficha resumen.**

|   |                           |                                 |                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-02. Zona Dotacional</b> |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Barriada Diputación             |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 1              |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 12.625                          |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                               |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1,20                            |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>               | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   |                           |                                 | Comunicaciones           |
|   |                           |                                 | Zonas Verdes             |
|   | Residencial*              |                                 |                          |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Todos los demás           |                                 |                          |

\* Al servicio del equipamiento.

**Artículo 3.4.22. ZDOT-03. Ficha resumen.**

|   |                           |                                 |                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-03. Zona Dotacional</b> |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Paseo de Extremadura            |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 1              |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 58.504                          |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                               |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1,00                            |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>               | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   |                           |                                 | Comunicaciones           |
|   |                           |                                 | Zonas Verdes             |
|   | Todos los demás           |                                 |                          |

**Artículo 3.4.23. ZDOT-04. Ficha resumen.**

|   |                                 |                   |                          |
|---|---------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   | <b>ZDOT-04. Zona Dotacional</b> |                   |                          |
| <b>Situación</b>  | Charca del Casar                |                   |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   | Urbano                          |                   |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   | Plano OE2A. Hoja 1              |                   |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   | 143.214                         |                   |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               | 0                               |                   |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 0,05                            |                   |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                                 | <b>Uso global</b> | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b>       | Dotacional        | Zonas Verdes             |
|   | <b>Usos compatibles</b>         | Dotacional        | Equipamientos            |
|   |                                 |                   | Comunicaciones           |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Todos los demás                 | Zonas Verdes      |                          |

**Artículo 3.4.24. ZDOT-05. Ficha resumen.**

|   |                                 |                   |                          |
|---|---------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   | <b>ZDOT-05. Zona Dotacional</b> |                   |                          |
| <b>Situación</b>  | Plaza de toros                  |                   |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   | Urbano                          |                   |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   | Plano OE2A. Hoja 1              |                   |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   | 22.697                          |                   |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               | 0                               |                   |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> | 1,00                            |                   |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                                 | <b>Uso global</b> | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b>       | Dotacional        | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>         | Dotacional        | Equipamientos            |
|   |                                 |                   | Comunicaciones           |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Todos los demás                 | Zonas Verdes      |                          |

**Artículo 3.4.25. ZDOT-06. Ficha resumen.**

|   |                           |  |                          |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-06. Zona Dotacional</b>                              |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Subestación y depósitos de agua junto ctra. Arroyo de la Luz |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano   |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 2   |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 7.206  |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0  |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1,00   |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>  | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional   | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional   | Equipamientos            |
|   |                           |  | Comunicaciones           |
|   |                           | Zonas Verdes   |                          |
|   | <b>Usos prohibidos</b>    | Todos los demás  |                          |

**Artículo 3.4.26. ZDOT-07. Ficha resumen.**

|   |                           |                                 |                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-07. Zona Dotacional</b> |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Entorno Charca Cojuge           |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 2              |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 145.685                         |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                               |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 0,10                            |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>               | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   |                           |                                 | Comunicaciones           |
|   |                           | Zonas Verdes                    |                          |
|   | <b>Usos prohibidos</b>    | Todos los demás                 |                          |

**Artículo 3.4.27. ZDOT-08. Ficha resumen.**

|   |                           |                                 |                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-08. Zona Dotacional</b> |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Zona sur Laguna del Casar       |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 1              |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 65.557                          |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                               |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1,00                            |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>               | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   |                           |                                 | Comunicaciones           |
|   |                           | Zonas Verdes                    |                          |
|   | <b>Usos prohibidos</b>    | Todos los demás                 |                          |

**Artículo 3.4.28. ZDOT-09. Ficha resumen.**

|   |                           |                                 |                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-09. Zona Dotacional</b> |                          |
| <b>Situación</b>  |                           | Zona norte Plaza de toros       |                          |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                          |                          |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 1              |                          |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 15.061                          |                          |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0                               |                          |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 1                               |                          |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>               | <b>Uso pormenorizado</b> |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   | <b>Usos compatibles</b>   | Dotacional                      | Equipamientos            |
|   |                           |                                 | Comunicaciones           |
|   |                           | Zonas Verdes                    |                          |
|   | <b>Usos prohibidos</b>    | Todos los demás                 |                          |

**Artículo 3.4.29. ZDOT-10. Ficha resumen.**

|   |                           |   |                                |
|---|---------------------------|---|--------------------------------|
| <b>Identificación</b>   |                           | <b>ZDOT-10. Zona Dotacional</b>           |                                |
| <b>Situación</b>  |                           | Travesía Ctra. N-630. Polígono Industrial |                                |
| <b>Clasificación de suelo</b>   |                           | Urbano                                    |                                |
| <b>Localización gráfica</b>   |                           | Plano OE2A. Hoja 2                        |                                |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>s)</b>   |                           | 74.757                                    |                                |
| <b>Superficie máxima edificable usos lucrativos(m<sup>2</sup>t)</b>                               |                           | 0   |                                |
| <b>Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b> |                           | 0   |                                |
| <b>Usos globales</b>  |                           | <b>Uso global</b>                         | <b>Uso pormenorizado</b>       |
|   | <b>Uso característico</b> | Dotacional                                | Comunicaciones                 |
|   |                           | Dotacional                                | Comunicaciones<br>Zonas Verdes |
|   | <b>Usos prohibidos</b>    | Todos los demás                           |                                |

**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.**

El Plan General asume los sectores de suelo apto para urbanizar establecidos por el planeamiento anterior y establece nuevos sectores de suelo urbanizable, que se identifican mediante las siglas SUB-nº. Su localización y delimitación se contiene en los planos de ordenación OE-3.



El perímetro geométrico de los sectores 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.

Las superficies, usos globales y compatibles, así como las intensidades y densidades edificatorias máximas son las que para cada 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.**

El Plan General asume la ordenación detallada establecida para los sectores que se encuentran en situación de ejecución, pero no establece la ordenación detallada de los nuevos sectores delimitados. En consecuencia, la ordenación detallada de estos se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un 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 los planos de Ordenación OE-3, identificadas con las siglas UA-SUB-n.º.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, pudiendo sus ámbitos 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.

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.

## **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 siguientes categorías:

1. Suelo no Urbanizable común (SNUC): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.
2. Suelo no urbanizable 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 o subcategorías:



- Suelo no urbanizable de protección natural (SNUP-N) en su variedad de protección de Zepa y ZEC. Dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes variedades específicas:
  - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes general (SNUP-NG).
  - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes compatible (SNUP-NC).
  - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes limitado (SNUP-NL).
  - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes restringido (SNUP-NR).
  - Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (SNUP-NZ).
- Suelo no urbanizable de protección cultural (SNUP-C), con las siguientes variedades:
  - Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (SNUP-CA).
  - Suelo no urbanizable de protección cultural elementos arquitectónicos (SNUP-CArq).
- 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 ganadera (SNUP-EG).
  - Suelo no urbanizable de protección estructural dehesas (SNUP-ED).
- Suelo no urbanizable de protección ambiental (SNUP-A), en la variedad.
  - Suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica (SNUP-AH).
- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones (SNU-PD): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraes-

estructuras, equipamientos o instalaciones. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras (SNUP-DI): en el que se incluyen los suelos afectados por la legislación sectorial de transporte (carreteras, caminos, vías pecuarias y ferrocarriles) y energía eléctrica.
- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de equipamientos (SNUP-DE).

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

## **Capítulo 7. Condiciones edificatorias del suelo urbano.**

### Sección 1.<sup>a</sup>: Condiciones Generales.

#### Subsección 1.<sup>a</sup>. 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 cualquiera 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 cualquiera 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 cualquiera 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 cualquiera 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 cualquiera 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 cualquiera otra normativa sectorial incidente.

Subsección 2.<sup>a</sup>. 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.

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 registrarán 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.**

Según legislación urbanística vigente.

#### **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 contruidos con materiales reflectantes sin que quede debidamente acreditado que los haces luminosos resultantes no resultan visibles desde las áreas habitadas o las plataformas de las carreteras.

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 elementos 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 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 subsoluciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

## **Capítulo 8. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable.**

### Sección 1.<sup>a</sup>. Condiciones Generales.

#### **Artículo 3.8.01. Exigencias básicas de calidad.**

Todas las edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad determinadas en la Subsección 1.<sup>a</sup> de la Sección 1.<sup>a</sup> 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 2.ª de la Sección 1.ª 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 3.ª de la Sección 1.ª 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 4.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 7 de este Título.

**Capítulo 9. Condiciones edificatorias del suelo no urbanizable.**

Sección 1.ª. Condiciones Generales.

Subsección 1.ª 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 el artículo 3.9.03.
- 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 realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, siempre que cumplan las condiciones establecidas por la normativa reguladora de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos vigente en la fecha de emisión de la correspondiente autorización administrativa.
- 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 2.ª 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.

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

#### 1. Obras de edificación.

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

#### 2. Otras obras.

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

### 3. Actividades e instalaciones.

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

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

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

#### **Artículo 3.9.03. Condiciones de segregación de terrenos.**

Las segregaciones y divisiones de fincas en el suelo no urbanizable habrán de ajustarse a los siguientes requisitos:

- La superficie de las fincas resultantes no podrá ser inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria. Se exceptúan de esta condición las segregaciones y divisiones de fincas en las que alguna de las parcelas resultantes tenga un destino urbanístico, en cuyo caso, la superficie de esta no será inferior a 15.000 m<sup>2</sup>. Se exceptúan igualmente las segregaciones y divisiones de fincas contempladas en la legislación vigente en materia de modernización de explotaciones agrícolas.

#### **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 o no expresamente permitida, en su caso.

Subsección 2.ª: 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 case-tas 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, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.
3. Extracciones mineras subterráneas.: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
4. Instalaciones anejas a la explotación: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.



6. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

#### **Artículo 3.9.07. 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, etc. 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 agroganaderos 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 3.<sup>a</sup>: Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso

#### **Artículo 3.9.13. Edificaciones permitidas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 3.9.14. Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos.**

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras condiciones, 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 m<sup>2</sup>, 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 linderos 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, los establos o criaderos de animales cumplirán el régimen de distancias al casco urbano establecido por la legislación sectorial en materia de autorización ambiental vigente.

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.
8. 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.
9. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable 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.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a quince mil (15.000) metros cuadrados.

**Artículo 3.9.17. Condiciones de los campamentos de turismo.**

1. Las condiciones de las edificaciones vinculadas serán las establecidas en el artículo 3.9.18 para las actividades turísticas o recreativas.
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. 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.**

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras, serán las siguientes:

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los quince mil (15.000) metros cuadrados.
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. Se recomienda no edificar 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.**

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras, la edificación residencial aislada cumplirá las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
2. La superficie máxima edificada será de 1 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.



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 VII 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.**

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 de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a), y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en ambos apartados se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y cumplirán el régimen de distancias al casco urbano establecido por la legislación sectorial en materia de autorización ambiental vigente.
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.

**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 reunirán las condiciones establecidas por la normativa reguladora de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos vigente en la fecha de emisión de la correspondiente autorización administrativa.
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 2.ª. Condiciones Particulares.****Subsección 1.ª. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.****Artículo 3.9.22. Definición y delimitación.**

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

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



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

### **Artículo 3.9.23. 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.
  - La vivienda familiar aislada no vinculada.
  - 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; alma-



cenamiento de maquinaria, al aire libre; estacionamiento de vehículos al aire libre; servicios integrados en áreas de servicio de las carreteras.

- Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.

Condiciones de parcelación y edificación:

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

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

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: quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca.

- 2.2: Si las actividades estuvieren clasificadas como nocivas o insalubres:

Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas.



Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) metros de los linderos de la finca.

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 en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.

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: quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

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<sup>2</sup> por cada cincuenta (50 m<sup>2</sup>) 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.



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.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Subsección 2.<sup>a</sup>. 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 n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUP-AH.

Corresponden en su totalidad a las riberas de los embalses, ríos y arroyos en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

Los márgenes de los cursos 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 tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
  - 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 embarcaderos o pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.
  - Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

#### Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero, reunirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- 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.

#### Otras condiciones.

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 descálces) sin reposición suficiente desde los acarrees de aguas arriba. Con ello se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los badenes con marcos de hormigón la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias en materia fluvial. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0.5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, medida aguas abajo del badén.

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

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

Encauzamientos.

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

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

- La estructura debe ser desmontable en su totalidad excepto estribos para que permanezca abierta en el periodo de remonte de los peces.
- Se acondicionará en la estructura o losa de apoyo de las compuertas una sección de estiaje que deberá asegurar la continuidad para el paso de peces con el siguiente orden de magnitud:
  - Calado o profundidad de 25-50 cm respecto al nivel de la losa.
  - Longitud que puede ser coincidente con la del tablero o material colocado entre dos perfiles.
  - Una velocidad de corriente en época de freza o desove no superior al metro por segundo.
- Se evitará el hormigonado del vaso y la pendiente a favor del sentido de las aguas a la salida de las compuertas.
- Se evitarán emplazamientos próximos a saltos de agua o zonas de rápidos ya existentes.

#### 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 Tajo.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

### **Artículo 3.9.25. Delimitación y definición del suelo no urbanizable de protección natural.**

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

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, así como a los que presentan hábitats naturales de interés comunitario.

Al primer grupo pertenecen las áreas del término incluidas en la Zona de Especial Protección de Aves y Zona de Interés Regional "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" (Código ES0000071), así como las incluidas en la Zona de Especial Conservación denominada "Embalse de Lancho", delimitada como zona LIC en cumplimiento de la Directiva 92/43 CEE, con el código ES4320064, y como ZEC por el Plan Director de la Red Natura 2000.

2. Los terrenos incluidos en la Zepa están a su vez en el ámbito de aplicación del Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", (en adelante, PRUG) aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009 (DOE n.º 177 de 14 de septiembre de 2009). En coherencia con la zonificación territorial establecida por el PRUG, el Plan General distingue cuatro variedades específicas del SNUP-N de ZIR, cuyos límites se corresponden respectivamente con los de las cuatro zonas definidas por el PRUG:

- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes-general (SNUP-NG: corresponde a las zonas de menor calidad ambiental relativa.
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes compatible (SNUP-NC): son las áreas cuyas características permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes limitado (SNUP-NL): aquellas áreas donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero cuyas características permiten el desarrollo de un moderado uso público que no requiera instalaciones permanentes
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes restringido (SNUP-NR): aquellas áreas con mayor calidad biológica, o que contengan en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos.

3. Los terrenos incluidos en la ZEC están a su vez en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión n.º 6, que incluye al ZEC "Embalse de Lancho". Se adscriben a la variedad específica Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (SNUP-NZ).

4. Los terrenos que presentan hábitats naturales de interés comunitario se adscriben a la variedad específica de suelo no urbanizable de protección natural de hábitats (SNUP-NH).

#### **Artículo 3.9.26. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección natural.**

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

Usos:

- Serán permitidos, entre otros, los usos o actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticos tradicionales, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como incompatibles y autorizables que se establecen en este instrumento de planeamiento.



- Son usos autorizables en estos espacios naturales protegidos los sometidos por Ley, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa.
- En el SNUP-NC, en el SNUP-NG y en el SNUP-NH se admitirán, además, como usos compatibles, 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:
  - Los equipamientos de servicio ambiental.
  - Las Infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado y se adopten las medidas para la protección de la avifauna legalmente exigibles. Las antenas no podrán instalarse en SNUP-NR.
  - La vivienda familiar, vinculada a la explotación agraria.
  - La producción de energías renovables, en SNUP-NC, SNUP-NG y SNUP-NH.
  - La apertura de nuevas vías y mejora de caminos, salvo en el SNUP-NR.
  - Los vallados, siempre que se ajusten a la normativa sectorial vigente. Los cinegéticos sólo podrán instalarse en SNUP-NC, SNUP-NG y SNUP-NH. Las paredes de piedra podrán instalarse en todas las categorías.
- Son usos prohibidos, o incompatibles, los no acordes con la protección de estos espacios naturales, y, en particular, los siguientes:
  - La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial dentro del ámbito de protección.
  - La extracción de áridos e instalación de canteras.
  - La rectificación de cauces.
  - Las actividades constructoras con excepción de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y educación ambiental y las vinculadas a los aprovechamientos agrarios que puedan desarrollarlo en suelo no urbanizable, que deberán contar con las autorizaciones sectoriales pertinentes.



- Así como todos los demás no expresamente autorizados, en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

#### Condiciones de parcelación y edificación:

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

**Parcela mínima:** Con la excepción del SNUP-NR y del SNUP-NL, la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>. En SNUP-NR y SNUP-NL, 50 has, aunque en SNUP-NL podrán autorizarse nuevas construcciones en fincas con superficies menores de 50 Ha, previa autorización, en aquellas zonas de concentración parcelaria legalmente constituidas con anterioridad a 2006.

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

**Ocupación:** Quince por ciento (15%) 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 al uso de equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

**Parcela mínima:** No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los quince mil (15.000) metros cuadrados.

**Separación a linderos:** Las construcciones se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de la finca.

**Superficie máxima edificable:** Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.



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.

En ningún caso la ocupación superará el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

3. 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, 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.

4. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Con la excepción del SNUP-NR y del SNUP-NL la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>. En SNUP-NR y SNUP-NL, 50 has para viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas, y 100 has para las no vinculadas, aunque en SNUP-NL podrán autorizarse nuevas construcciones en fincas con superficies menores de 50 Ha, previa autorización, en aquellas zonas de concentración parcelaria legalmente constituidas con anterioridad a 2006.

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<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.

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.

Otras condiciones.

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



Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

### **Artículo 3.9.27. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas.**

Delimitación y definición.

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

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

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

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola ganadero y forestal tradicional de la dehesa.
- 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 agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
  - Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas y siempre que no dispongan de construcciones.
  - Los equipamientos de servicio ambiental.
  - Las Infraestructuras, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado.



- La vivienda familiar, vinculada a la explotación agraria.
  - La vivienda familiar aislada no vinculada.
  - 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.
- Serán usos prohibidos los siguientes:
- Áreas de acampada.
  - Las industrias de producción y transformación en su categoría de peligrosas.
  - Instalaciones de producción de energía eléctrica.
  - Parques eólicos.

Así como todos los demás no expresamente autorizados, en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

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

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

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

Ocupación: Quince por ciento (15%) 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 e instalaciones vinculadas a los usos turístico recreativos o equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

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 diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) 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.

En ningún caso la ocupación superará el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

3. 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.

4. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.



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<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.

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 vinculadas a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

— 5.1: Si las actividades estuvieren clasificadas como inocuas o molestas:

Parcela mínima: quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca.

— 5.2: Si las actividades estuvieren clasificadas como insalubres:

Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) metros de los linderos de la finca.

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.

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.



Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

### **Artículo 3.9.28. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural agrícola.**

Delimitación y definición.

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

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de cereal, olivar y viñedo, así como pequeños enclaves de terrenos forestales, de acuerdo con las determinaciones gráficas del Plan.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas será el agrícola-ganadero tradicional en las variedades que a continuación se indican:
- 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:
  - 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.
  - La vivienda familiar aislada no vinculada.
  - 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.

#### Condiciones de parcelación y edificación:

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

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

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 los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

— 2.1: Si las actividades estuvieren clasificadas como inocuas o molestas:



Parcela mínima: Quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

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: Cinco (5) hectáreas.

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: Quince mil (15.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

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<sup>2</sup> por cada cincuenta (50 m<sup>2</sup>) 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 en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.

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.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas).

**Artículo 3.9.29. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural ganadera.**

Delimitación y Definición.

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

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



Condiciones particulares.

Usos:

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

Serán usos 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.

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:

| <b>Vías pecuarias deslindadas</b>             | <b>Anchura (m)</b> | <b>Longitud (m)</b> |
|---|--------------------|---------------------|
| Cañada Real de Cáceres                        | 75,22              | 12.800              |
| Descansadero y Abrevadero de la Charca Grande |                    |                     |

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

**Artículo 3.9.30. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección cultural.**

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

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura, los elementos 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 reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

**Artículo 3.9.31. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.**

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

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

Condiciones particulares:

1. Protección de infraestructuras (SNUP-DI).

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

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.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas).

**Artículo 3.9.32. Condiciones comunes a todas las categorías de 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 1.ª. 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 m<sup>2</sup> y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar entre 155 m<sup>2</sup> y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.
- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

#### **Artículo 3.10.02. Aprovechamiento urbanístico.**

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

#### **Artículo 3.10.03. 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 una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

##### a) Áreas con uso global Residencial

| <b>Uso</b>                     | <b>Coficiente corrector</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Vivienda unifamiliar libre     | 1,00                        |
| Residencial colectivo libre    | 1,00                        |
| Vivienda unifamiliar protegida | 1,00                        |



| Uso                             | Coefficiente corrector |
|---------------------------------|------------------------|
| Residencial colectivo protegida | 1,00                   |
| Terciario                       | 1,00                   |
| Equipamiento                    | 0,50                   |

b) Áreas con uso global Industrial.

| Uso                  | Coefficiente corrector |
|----------------------|------------------------|
| Industrial aislada   | 1,00                   |
| Industrial en hilera | 1,00                   |
| Terciario            | 1,00                   |
| 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-n.º): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan tres Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. 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 2.ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.
- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-n.º): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, 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 IV del Título IV de estas Normas.

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

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

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

Toda actuación de las contempladas en este artículo que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente, a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para su ejecución, independientemente de estar clasificados como suelo urbano, consolidado o no consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la Zona de Flujo Preferente según queda definida en el citado reglamento, concretamente en su artículo 9. La elaboración de los estudios hidrológico-hidráulicos que se realicen en atención a lo especificado en el párrafo preferente establecerá la superficie estimada ocupada por el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces públicos situados en las inmediaciones de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General Municipal, así como en las zonas inundables por avenidas extraordinarias. A razón de lo cual, ámbitos de suelo urbano no consolidado podrían verse afectados por los mismos y su desarrollo quedará condicionado por respeto a la legislación de aguas vigente.

**Artículo 3.10.05. Áreas de reparto en suelo urbano.**

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

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 distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-nº).

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

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

Condiciones comunes para la ejecución de los sectores:

Será condición vinculante para la ejecución de cada sector la acreditación de que las demandas de agua previstas en él, 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 Tajo vigente en la fecha de presentación de la consulta previa.

Toda actuación de las contempladas en este artículo que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente, a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para su ejecución, independientemente de estar clasificados como suelo urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por



avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la Zona de Flujo Preferente según queda definida en el citado reglamento, concretamente en su artículo 9. La elaboración de los estudios hidrológico-hidráulicos que se realicen en atención a lo especificado en el párrafo preferente establecerá la superficie estimada ocupada por el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces públicos situados en las inmediaciones de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General Municipal, así como en las zonas inundables por avenidas extraordinarias. A razón de lo cual, ámbitos de suelo urbanizable podrían verse afectados por los mismos y su desarrollo quedará condicionado por respeto a la legislación de aguas vigente.

#### **Artículo 3.10.07. Áreas de reparto en suelo urbanizable.**

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

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

Las distintas áreas de reparto se identifican con las siglas AR/SUB, seguidas del número de orden, reflejándose la delimitación de cada una en los planos de Ordenación Estructural OE-3.

#### **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.

La ejecución de aquellas actuaciones cuyo ámbito esté atravesado o sea colindante a suelos pertenecientes a la red ferroviaria incluirá la construcción, a costa de los propietarios, de los cerramientos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, con los condicionantes técnicos establecidos por ese organismo.

Sección 2.<sup>a</sup>. Condiciones Particulares. (Fichas de ordenación estructural)

Subsección 1.<sup>a</sup>. Suelo urbano

**Artículo 3.10.09. RUCI 01. Ficha de ordenación estructural.**

|  |  |   |                       |
|--|--|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |  | RUCI 01   |                       |
| <b>Descripción</b>   |  | <b>Localización</b>   |                       |
| Situada en la zona occidental del núcleo, en el paraje de Monte del Casar. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la urbanización de segunda residencia surgida sobre el suelo no urbanizable de las anteriores NNSS. |  |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |  |   |                       |
| Suelo no urbanizable rústico especial  |  |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>   | RUCI-01               |
| <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>)</b>  | 1.278.055  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m<sup>2</sup>)</b>                                   | 0,06                  |
| <b>Superficie neta (m<sup>2</sup>)</b>   | 1.278.055  | <b>Sistemas generales incluidos (m<sup>2</sup>)</b>                                 | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial  | <b>Usos compatibles</b>   | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup> t)</b>  | 1.278.055 (0,06 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) = 76.750  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>   | El preciso para materializar el 10% de la edificabilidad residencial   |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |  |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | Deberá tramitarse un Plan Especial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito, ajustándose a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas. |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.   |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |  |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7 <sup>a</sup> Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas  |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.  |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |  |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   | Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación  |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>   |  | EAE/II/RUE  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>  |  | A definir por el Plan Especial  |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>  | <b>Equipamientos públicos</b>  | 15.350  |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>  | 11.513  |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>  | 26.862  |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>   | 460   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>  |  | 10 % del aprovechamiento lucrativo  |                       |

**Artículo 3.10.10. RUCI 2. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | RUCI 02                                     |                       |
| <b>Descripción</b>   |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Situada en la zona noroccidental del núcleo, en el paraje de Chenoleses. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la urbanización de segunda residencia surgida sobre el suelo no urbanizable de las anteriores NNSS. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable rústico especial  |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | RUCI-02               |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>   | 415.938   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,05                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>  | 415.938   | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>   | 415.938 (0,05 m²t/m²s) = 21.451   |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>   | El preciso para materializar el 10% de la edificabilidad residencial  |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | Deberá tramitarse un Plan Especial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito, ajustándose a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.  |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |   |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   | Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación   |   |                       |
|  | La ejecución de los suelos atravesados o colindantes a suelos pertenecientes a la red ferroviaria incluirá la construcción, a costa de los propietarios, de los cerramientos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, con los condicionantes técnicos establecidos por ese organismo. |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>   |   | EAE/II/RUE, TE/II/T                         |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>  |   | A definir por el Plan Especial              |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>  | <b>Equipamientos públicos</b>   | 4.290                                       |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 3.218                                       |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 7.508                                       |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 129   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>  |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

**Artículo 3.10.11. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural.**

|  |  |   |                       |
|--|--|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |  | UA/U-01   |                       |
| <b>Descripción</b>   |  | <b>Localización</b>                                 |                       |
| Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura. En ejecución.         |  |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |  |   |                       |
| Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-2B de las anteriores NNSS. |  |   |                       |
| <b>Perímetro indicativo:</b>   |  |   |                       |
| El señalado en el plano OE-7-OD1   |  |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>         | ZDRU-02               |
| <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>)</b>  | 17.774   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m<sup>2</sup>)</b>   | 0,8682                |
| <b>Superficie neta (m<sup>2</sup>)</b>   | 17.774   | <b>Sistemas generales incluidos (m<sup>2</sup>)</b> | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencia   | <b>Usos compatibles</b>                             | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup> t)</b>  | 17.774 x (0,8682 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) = 15.432         |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria residencial (m<sup>2</sup> t)</b>   | 7.670,98   |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>   | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |  |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | El Plan General, asume la establecida por el planeamiento anterior.  |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.   |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |  |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas          |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.                        |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |  |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   |  |   |                       |



| Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) |                                    | Reservas previstas                                      |                                      | Exceso o defecto a                            |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
|                                      |                                    | A entregar en   |                                      | entregar en metálico                          |
|                                      |                                    | suelo (m <sup>2</sup> s)                                |                                      | (m <sup>2</sup> s equivalentes)               |
| Dotaciones públicas(m <sup>2</sup> ) |                                    | 5.401   | 0                                    |   |
| Aparcamientos públicos               |                                    | 77  |                                      |   |
| Cesión aprovechamiento               |                                    | 10% del aprovechamiento lucrativo                       |                                      |   |
| UA/U-01                              | Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable usos lucrativos (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento homogeneizado (u.a.) | Aprovechamiento medio. (u.a./m <sup>2</sup> ) |
| <b>Total</b>                         | 17.774,30                          |   |                                      |   |
| Unifamiliar                          | 8245                               | 6.625   | 6.625                                |   |
| R. colectiva                         | 697                                | 1.046   | 1.046                                |   |
| Zonas verdes                         | 0                                  |   |                                      |   |
| Terciario                            | 3.056                              | 4.584   | 4.584                                |   |
| Equipamientos locales (*)            | 2.118                              | 3.177   | 3.177                                |   |
| Sistemas generales incluidos         | 0                                  |   |                                      |   |
| Viario                               | 3.658                              |   |                                      |   |
| <b>Total</b>                         | 17.774,30                          | 15.432  | 15.432                               | 0,8682  |

(\*) El Programa de Ejecución aprobado prevé destino privado y aprovechamiento lucrativo a los equipamientos de esta Unidad. Al haber sido adquiridos por el Ayuntamiento los terrenos destinados a equipamientos, el Plan General propone su calificación como equipamientos públicos.

**Artículo 3.10.12. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural.**

|   |   |  |                       |
|---|---|--|-----------------------|
| <b>Identificación</b>   |   | UA/U-02  |                       |
| <b>Descripción</b>  |   | <b>Localización</b>  |                       |
| Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.                      |   |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>  |   |  |                       |
| Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-1 de las anteriores NNSS. |   |  |                       |
| <b>Perímetro indicativo:</b>  |   |  |                       |
| El señalado en el plano OE-7-OD1  |   |  |                       |
| <b>Clase de suelo</b>   | Urbano  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>  | ZDRU 03               |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>  | 21.853  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>   | 0,70                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>   | 21.853  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>   | No                    |
| <b>Uso global</b>   | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>  | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Industrial  |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>  | 21.853 x (0.70 m²t/m²s) = 15.265  |  |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>  | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial  |  |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>  |   |  |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>   | Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |  |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>   | Gestión Indirecta.  |  |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>   |   |  |                       |
| <b>Calidades</b>  | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |  |                       |
| <b>Plazos</b>   | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |  |                       |
| <b>Diseño urbano</b>  |   |  |                       |
| <b>Otras condiciones</b>  |   |  |                       |



| Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) |                                    | Reservas previstas                                      |                                      | Exceso o defecto a                            |  |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|--|
|                                      |                                    | A entregar en suelo                                     |                                      | entregar en                                   |  |
|                                      |                                    | (m <sup>2</sup> s)                                      |                                      | metálico (m <sup>2</sup> s                    |  |
|                                      |                                    |   |                                      | equivalentes)                                 |  |
| Dotaciones públicas(m <sup>2</sup> ) |                                    | 5.343   | 5.343                                |   |  |
| Aparcamientos públicos               |                                    | 76  |                                      |   |  |
| Cesión aprovechamiento               |                                    | 10% del aprovechamiento lucrativo                       |                                      |   |  |
| UA/U-02                              | Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable usos lucrativos (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento homogeneizado (u.a.) | Aprovechamiento medio. (u.a./m <sup>2</sup> ) |  |
| Total                                | 21.853                             |   |                                      |   |  |
| Unifamiliar                          | 10.177                             | 10.177  | 10.177                               |   |  |
| R. colectiva                         |                                    |   |                                      |   |  |
| Zonas verdes                         | 3.337                              |   |                                      |   |  |
| Terciario                            | 3.240                              | 5.088   | 5.088                                |   |  |
| Equipamientos locales                | 2.006                              |   |                                      |   |  |
| Sistemas generales incluidos         | 0                                  |   |                                      |   |  |
| Viario                               | 3.093                              |   |                                      |   |  |
| Total                                | 21.853                             | 15.265  | 15.265                               |   |  |

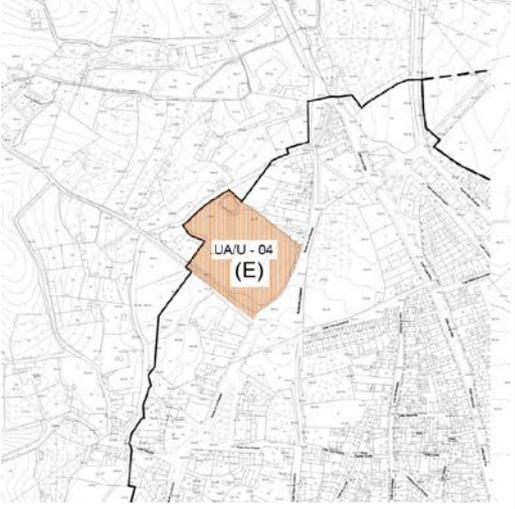
**Artículo 3.10.13. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | UA/U-03                                     |                       |
| <b>Descripción</b>   |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.               |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |   |   |                       |
| Suelo urbano. Corresponde a parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-3 de las anteriores NNSS. |   |   |                       |
| <b>Perímetro indicativo:</b>   |   |   |                       |
| El señalado en el plano OE-7-OD1   |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDRU-01               |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>   | 12.186  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,70                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>  | 12.186  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>   | $12.186 \times (0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2) = 8.525$   |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>   | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial  |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |   |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   |   |   |                       |



| Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) |                                    | Reservas previstas A                                    |                                      | Exceso o defecto a                            |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
|                                      |                                    | entregar en suelo (m <sup>2</sup> s)                    |                                      | entregar en metálico                          |
|                                      |                                    |   |                                      | (m <sup>2</sup> s equivalentes)               |
| Dotaciones públicas(m <sup>2</sup> ) | 2.986                              | 0   |                                      | -2.986  |
| Aparcamientos públicos               | 43                                 |   |                                      |   |
| Cesión aprovechamiento               | 10% del aprovechamiento lucrativo  |   |                                      |   |
| UA/U-03                              | Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable usos lucrativos (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento homogeneizado (u.a.) | Aprovechamiento medio. (u.a./m <sup>2</sup> ) |
| Total                                | 12.186                             |   |                                      |   |
| Unifamiliar                          |                                    |   |                                      |   |
| R. colectiva                         | 9.682                              | 8.525   | 8.525                                |   |
| Zonas verdes                         | 0                                  |   |                                      |   |
| Terciario                            | 0                                  |   |                                      |   |
| Equipamientos locales                | 0                                  |   |                                      |   |
| Sistemas generales incluidos         | 0                                  |   |                                      |   |
| Viarío                               | 2.504                              |   |                                      |   |
| Total                                | 12.186                             | 8.525   | 8.525                                | 0,70  |

**Artículo 3.10.14. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |  |                       |
|--|---|--|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | UA/U-04  |                       |
| <b>Descripción</b>   |   | <b>Localización</b>  |                       |
| Situada en la zona noroccidental del núcleo, en la margen occidental de la Ronda de la Soledad.                                |   |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |   |  |                       |
| Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UA-05 de las anteriores NNSS. En ejecución. |   |  |                       |
| <b>Perímetro indicativo:</b><br>El señalado en el plano OE-7-OD1   |   |  |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano  | <b>Zona de Ordenación Urbanística</b>  | ZDIU-01               |
| <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>)</b>  | 9.439   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m<sup>2</sup>)</b>                                  | 0.49                  |
| <b>Superficie neta (m<sup>2</sup>)</b>   | 9.439   | <b>Sistemas generales incluidos (m<sup>2</sup>)</b>                                | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial  | <b>Usos compatibles</b>  | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial   |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup> t)</b>  | 9.439x (0.49 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) = 4.692   |  |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |   |  |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | El Plan General asume la ordenación establecida por el planeamiento anterior. Se asimila el uso agropecuario establecido por dicho planeamiento al industrial de almacenaje y talleres. |  |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |  |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |   |  |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |  |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |  |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |   |  |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   |   |  |                       |



| Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) |                       | Reservas previstas                         |                                      | Exceso o defecto                 |
|--------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|----------------------------------|
| Dotaciones públicas(m²)              |                       | 1.416                                      | 1.669                                | 254                              |
| Aparcamientos públicos               |                       | 23   |                                      |                                  |
| Cesión aprovechamiento               |                       | 10% del aprovechamiento lucrativo          |                                      |                                  |
| UA/U-04                              | Superficie Bruta (m²) | Superficie edificable usos lucrativos (m²) | Aprovechamiento homogeneizado (u.a.) | Aprovechamiento medio. (u.a./m²) |
| <b>Total</b>                         | 9.439                 |  |                                      |                                  |
| <b>Industrial</b>                    | 5.732                 | 4.692                                      | 4.692                                |                                  |
| <b>Zonas verdes</b>                  | 1.669                 |  |                                      |                                  |
| <b>Terciario</b>                     | 0                     |  |                                      |                                  |
| <b>Equipamientos locales</b>         | 0                     |  |                                      |                                  |
| <b>Sistemas generales incluidos</b>  | 0                     |  |                                      |                                  |
| <b>Viario</b>                        | 2.038                 |  |                                      |                                  |
| <b>Total</b>                         | 9.439                 | 4.692                                      | 4.692                                | 0,49                             |

**Artículo 3.10.15. Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | UA/U-05                                     |                       |
| <b>Descripción</b>   |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.               |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |   |   |                       |
| Suelo urbano. Corresponde a parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-3 de las anteriores NNSS. |   |   |                       |
| <b>Perímetro indicativo:</b>   |   |   |                       |
| El señalado en el plano OE-7-OD1   |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbano  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDRU-01               |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>   | 1.555   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,70                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>  | 1.555   | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Industrial  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>   | 1.555 x (0.70 m²t/m²s) = 1.089  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>   | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial  |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |   |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   |   |   |                       |



| Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX) |                                    | Reservas previstas A                                    |                                      | Exceso o defecto a                            |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
|                                      |                                    | entregar en suelo (m <sup>2</sup> s)                    |                                      | entregar en metálico                          |
|                                      |                                    |   |                                      | (m <sup>2</sup> s equivalentes)               |
| Dotaciones públicas(m <sup>2</sup> ) | 381                                | 0   |                                      | -381  |
| Aparcamientos públicos               | 5                                  |   |                                      |   |
| Cesión aprovechamiento               | 10% del aprovechamiento lucrativo  |   |                                      |   |
| UA/U-03                              | Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable usos lucrativos (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento homogeneizado (u.a.) | Aprovechamiento medio. (u.a./m <sup>2</sup> ) |
| Total                                | 1.555                              |   |                                      |   |
| Unifamiliar                          |                                    |   |                                      |   |
| R. colectiva                         | 1.555                              | 1.089   | 1.0859                               |   |
| Zonas verdes                         | 0                                  |   |                                      |   |
| Terciario                            | 0                                  |   |                                      |   |
| Equipamientos locales                | 0                                  |   |                                      |   |
| Sistemas generales incluidos         | 0                                  |   |                                      |   |
| Viarío                               | 0                                  |   |                                      |   |
| Total                                | 1.555                              | 1.089   | 1.089                                | 0,70  |



Subsección 2.ª. Suelo urbanizable.

**Artículo 3.10.16. Área de reparto AR/SUB-01.**

| Identificación | Localización    | Uso global | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------------|------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-01      | Este del núcleo | Industrial | 19.225                       | 0,60   |

**Artículo 3.10.17. Área de reparto AR/SUB-02.**

| Identificación | Localización         | Uso global  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-02      | Ctra. Cuatro Lugares | Residencial | 27.184                       | 0,60   |

**Artículo 3.10.18. Área de reparto AR/SUB-03.**

| Identificación | Localización   | Uso global  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------|-------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-03      | Noreste núcleo | Residencial | 37.166                       | 0,60   |

**Artículo 3.10.19. Área de reparto AR/SUB-04.**

| Identificación | Localización      | Uso global  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------|-------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-04      | Avda. Extremadura | Residencial | 64.502                       | 0,53   |

**Artículo 3.10.20. Área de reparto AR/SUB-05.**

| Identificación | Localización      | Uso global  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------|-------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-05      | Avda. Extremadura | Residencial | 84.652                       | 0,60   |

**Artículo 3.10.21. Área de reparto AR/SUB-06.**

| Identificación | Localización         | Uso global | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------|------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-06      | Ctra. Cuatro Lugares | Industrial | 109.126                      | 0,68   |

**Artículo 3.10.22. Área de reparto AR/SUB-07.**

| Identificación | Localización            | Uso global | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------------|------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-07      | Entre ctra CC-38 y A-66 | Industrial | 452.123                      | 0,60   |

**Artículo 3.10.23. Área de reparto AR/SUB-08.**

| Identificación | Localización         | Uso global  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-08      | Zona oriental núcleo | Residencial | 41.771                       | 0,60   |

**Artículo 3.10.24. Área de reparto AR/SUB-09.**

| Identificación | Localización           | Uso global | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------------------------|------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-09      | Ctra. Arroyo de la Luz | Industrial | 19.653                       | 0,38   |

**Artículo 3.10.25. Área de reparto AR/SUB-10.**

| Identificación | Localización        | Uso global | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> ) |
|----------------|---------------------|------------|------------------------------|--|
| AR/SUB-10      | Ctra Cuatro Lugares | Industrial | 3.869                        | 0,60   |

**Artículo 3.10.26. Sector SUB-01. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |  |                       |
|--|---|--|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-01  |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>  |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |  |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |  |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>  | ZDI 02                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 19.225  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>   | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 19.225  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>   | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial  | <b>Usos compatibles</b>  | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Residencial   |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | $19.225 \times (0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 11.535$  |  |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |  |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución   |  |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |  |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |  |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |  |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |  |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     | Se dispondrá un vial de borde en el límite oriental. Las zonas verdes se dispondrán en la zona limítrofe al cementerio.                                 |  |                       |
| <b>Otras condiciones</b>                                 | Las industrias a instalar serán de poco consumo de agua. El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 1.922 m³/año (1.000 m³/ha/año) |  |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   | EAA/II/IA  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   | A definir por el Plan Parcial  |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 961  |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 1.923  |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 2.884  |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 62   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo   |                       |

**Artículo 3.10.27. Sector SUB-02. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-02                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDR-02                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 27.184  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 27.184  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Industrial  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>                     | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial        |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | $27.184 \times (0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 19.880-16.310$       |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas                 |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.                               |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     |   |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   |   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 3.262                                       |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 2.447                                       |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 5.709                                       |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 98  |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

**Artículo 3.10.28. Sector SUB-03. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-03                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDR-01                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 37.166  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 37.166  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Industrial  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>                     | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial        |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | $37.166 \times (0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 22.300$              |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas                 |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.                               |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     |   |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   |   |                       |
| -  |   |   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 4.460                                       |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 3.345                                       |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 7.805                                       |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 134   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

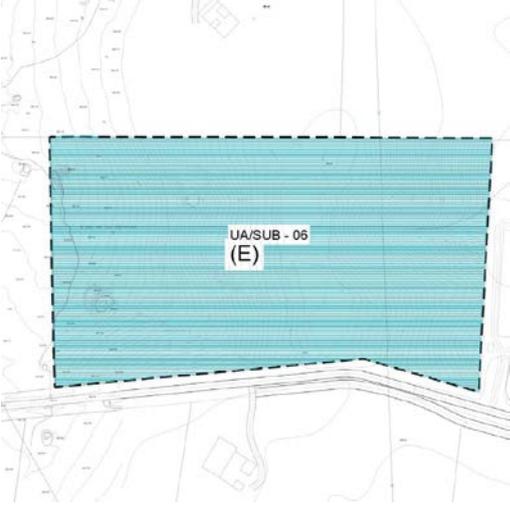
**Artículo 3.10.29. Sector SUB-04. Ficha de ordenación estructural.**

|   |  |   |                       |
|---|--|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>   |  | UA/SUB-04                                   |                       |
| <b>Descripción</b>  |  | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.                              |  |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>  |  |   |                       |
| Suelo apto para urbanizar Sector 1 "Portada Blanca". Programa de Ejecución aprobado.. |  |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>   | Urbanizable  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDR-04                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>  | 64.502   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,53                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>   | 64.502   | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>   | Residencial  | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>  | Industrial   |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>  | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>  | 64.502x (0,53 m²t/m²s) = 33.924  |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>  |  |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>   | Podrá ejecutarse la establecida por el Plan Parcial del Programa de Ejecución aprobado, en tanto no se declare su caducidad. En el caso de que se declarara, la ordenación detallada será la establecida por el Plan General. Si el nuevo Programa no asumiera esta ordenación, podrá incorporar un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>   | Gestión Indirecta.   |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>   |  |   |                       |
| <b>Calidades</b>  | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas  |   |                       |
| <b>Plazos</b>   | No se fija un plazo máximo para su ejecución.  |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>  |  |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>                                    |  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>                                     | Varias   |   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>   | <b>Equipamientos públicos</b>  | 5.089                                       |                       |
|   | <b>Zonas verdes</b>  | 6.785                                       |                       |
|   | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>  | 11.874                                      |                       |
|   | <b>Aparcamientos</b>   | 204   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>   | 10 % del aprovechamiento lucrativo   |   |                       |

**Artículo 3.10.30. Sector SUB-05. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-05                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDR-05                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 84.652  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 84.652  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Industrial  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>                     | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial        |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | $84.652 \times (0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 50.791$              |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas                 |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.                               |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     | El viario debe presentar continuidad con el del sector SUB-04               |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   | -   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 10.158                                      |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 7.618                                       |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 17.777                                      |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 305   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

**Artículo 3.10.31. Sector SUB-06. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |  |                       |
|--|---|--|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | UA/SUB-06  |                       |
| <b>Descripción</b>   |   | <b>Localización</b>  |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.   |   |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |   |  |                       |
| Suelo apto para urbanizar. Sector SAPU-2.. Ordenación detallada aprobada por Modificación puntual de las NNSS aprobada definitivamente el 28/05/2009, publicada en el DOE de 6/04/2010.. |   |  |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>  | ZDI -03               |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>   | 109.126   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>   | 0,68                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>  | 109.126   | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>   | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial  | <b>Usos compatibles</b>  | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial   |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>   | 109.126 x (0,68 m²t/m²s) = 74.499   |  |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |   |  |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | Podrá ejecutarse la establecida por la Modificación Puntual de las NNSS, aprobadas el 28/05/2009 (DOE 6/04/2010) siempre que se hubiera aprobado el correspondiente Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General. Si no se hubiera aprobado, la ordenación detallada será la establecida por el Plan General. Si el nuevo Programa no asumiera esta ordenación, podrá incorporar un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |  |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |  |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |   |  |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |  |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |  |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |   |  |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   | El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 10.912 m³/año (1.000 m³/ha/año)   |  |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>   |   |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>  |   | 1  |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>  | <b>Equipamientos públicos</b>   | 5.456  |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 10.913   |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 16.369   |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 400  |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>  |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo   |                       |

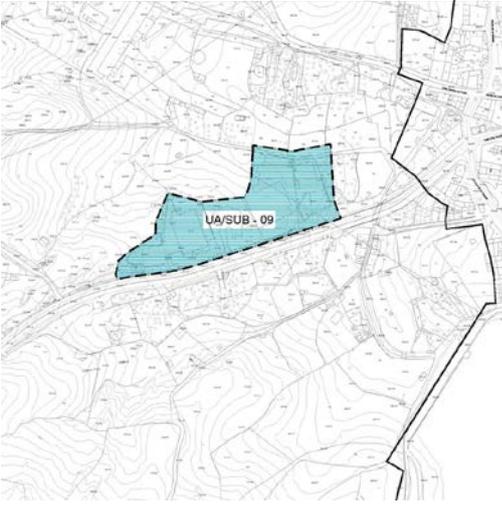
**Artículo 3.10.32. Sector SUB-07. Ficha de ordenación estructural.**

|  |  |   |                       |
|--|--|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |  | UA/SUB-07                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |  | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |  |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |  |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |  |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDI-04                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 452.123  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 452.123  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Residencial  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | 452.123 x (0,60 m²t/m²s) = 271.274   |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |  |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución  |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.   |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |  |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas  |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.  |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     | Deberán preverse viales interiores paralelos a la ctra CC-38 y a la A-66. El arroyo San Caín quedará integrado en las zonas verdes. Deberá realizarse un estudio hidrológico e hidráulico que determine el dominio público de este arroyo, así como las zonas de policía, las inundables y la Zona de Flujo Preferente, según las condiciones indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y la legislación sectorial. |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>                                 | Las industrias a instalar serán de poco consumo de agua. El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 45.212 m³/año (1.000 m³/ha/año). El abastecimiento de agua y la depuración de aguas residuales se resolverán de forma autónoma  |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |  | EAE/I/IA                                    |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |  | 0,5   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>  | 22.606                                      |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>  | 45.212                                      |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>  | 67.818                                      |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>   | 1.469                                       |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |  | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

**Artículo 3.10.33. Sector SUB-08. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-08                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDR-03                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 41.771  | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 41.771  | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Residencial   | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Industrial  |   |                       |
| <b>Reserva suelo para V.P.P. (%)</b>                     | El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial  |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | 41.771x (0,60 m²t/m²s) = 25.063   |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución   |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas   |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.   |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     | El viario respetará los caminos existentes. Las zonas verdes se dispondrán en los terrenos limítrofes con el cementerio |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   |   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 5.013                                       |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 3.759                                       |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 8.772                                       |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 150   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |

**Artículo 3.10.34. Sector SUB-09. Ficha de ordenación estructural.**

|  |  |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |  | SUB-09   |                       |
| <b>Descripción</b>   |  | <b>Localización</b>  |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.   |  |  |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>   |  |  |                       |
| Suelo urbanizable. SAPU Industrias en Ctra. Arroyo de la Luz. Dividido en dos unidades de actuación: UA-1 y UA-2 |  |  |                       |
| <b>Clase de suelo</b>  | Urbanizable  | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b>  | ZDI-01                |
| <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>)</b>  | 19.653   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m<sup>2</sup>)</b>                                  | 0,38                  |
| <b>Superficie neta (m<sup>2</sup>)</b>   | 19.653   | <b>Sistemas generales incluidos (m<sup>2</sup>)</b>                                | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial   | <b>Usos compatibles</b>  | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>   | Residencial  |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup> t)</b>  | 19.653 x (0,38 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) = 7.380  |  |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>   |  |  |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  | El Plan General asume la establecida por el planeamiento anterior. En caso de no asumirse, los Programas de Ejecución podrán incorporar un solo Plan Parcial alternativo, o un Estudio de Detalle, en su caso. |  |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.   |  |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>  |  |  |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas  |  |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.  |  |                       |
| <b>Diseño urbano</b>   |  |  |                       |
| <b>Otras condiciones</b>   | El consumo hídrico anual no podrá superar 1.000 m <sup>3</sup> /ha   |  |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>   |  |  |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>  |  | 0.644  |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>  | <b>Equipamientos públicos</b>  | 983  |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>  | 1.965  |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>  | 2.948  |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>   | 42   |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>  |  | 10 % del aprovechamiento lucrativo   |                       |

**Artículo 3.10.35. Sector SUB-10. Ficha de ordenación estructural.**

|  |   |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|
| <b>Identificación</b>                                    |   | UA/SUB-10                                   |                       |
| <b>Descripción</b>                                       |   | <b>Localización</b>                         |                       |
| Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos. |   |   |                       |
| <b>Planeamiento previo</b>                               |   |   |                       |
| Suelo no urbanizable.                                    |   |   |                       |
| <b>Clase de suelo</b>                                    | Urbanizable   | <b>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</b> | ZDI-05                |
| <b>Superficie bruta (m²)</b>                             | 3.869   | <b>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</b>      | 0,60                  |
| <b>Superficie neta (m²)</b>                              | 3.869   | <b>Sistemas generales incluidos (m²)</b>    | No                    |
| <b>Uso global</b>  | Industrial  | <b>Usos compatibles</b>                     | Terciario, Dotacional |
| <b>Usos prohibidos</b>                                   | Residencial   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria máxima (m² t)</b>             | 3.869-x (0,60 m²t/m²s) = 2.321  |   |                       |
| <b>Condiciones de desarrollo</b>                         |   |   |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>                              | A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución |   |                       |
| <b>Sistema de actuación</b>                              | Gestión Indirecta.  |   |                       |
| <b>Bases orientativas para la ejecución</b>              |   |   |                       |
| <b>Calidades</b>   | Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas                 |   |                       |
| <b>Plazos</b>  | No se fija un plazo máximo para su ejecución.                               |   |                       |
| <b>Diseño urbano</b>                                     |   |   |                       |
| <b>Otras condiciones</b>                                 | El consumo hídrico anual no podrá superar 1.000 m³/ha                       |   |                       |
| <b>Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</b>       |   |   |                       |
| <b>Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</b>        |   | -   |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>              | <b>Equipamientos públicos</b>   | 193   |                       |
|  | <b>Zonas verdes</b>   | 387   |                       |
|  | <b>Mínimo Dotaciones públicas</b>   | 580   |                       |
|  | <b>Aparcamientos</b>  | 13  |                       |
| <b>Cesión aprovechamiento</b>                            |   | 10 % del aprovechamiento lucrativo          |                       |



## **Capítulo 11. Sistemas Generales.**

### Sección 1.ª. 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 2.ª. Condiciones particulares.

#### **Artículo 3.11.03. Sistema general de zonas verdes (SG-L).**

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-L.

#### **Artículo 3.11.04. Sistema general de equipamientos. (SG-E).**

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-E.

**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-V).**

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-V.

Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-DC.

**Artículo 3.11.07. Sistema general ferroviario. (SG-IF).**

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-IF.

**Capítulo 12. Infraestructuras.**Sección 1.<sup>a</sup> 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 7ª 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 Casar de Cáceres 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 Casar de Cáceres 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 1.ª 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 o arquitectónica. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, modificaciones menores de distribución 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. A los efectos prevenidos por este artículo no se considerarán incursas en situación de fuera de ordenación las edificaciones que no presenten los retranqueos establecidos, o presenten retranqueos parciales de la edificación que afecten exclusivamente a las plantas bajas.



Sección 2.<sup>a</sup>. Condiciones ambientales de la edificación.

**Artículo 4.1.07. Condiciones ambientales de los edificios.**

1. La demanda de recursos que la edificación precisa: agua, energía y materiales deberá ser la mínima posible.
2. Se utilizarán preferentemente materiales no tóxicos, reutilizados, reciclados y renovables.
3. El diseño y construcción de los edificios atenderá a criterios de eficiencia energética de los edificios.
4. En las zonas consolidadas se respetarán los tipos arquitectónicos de la arquitectura tradicional. Las construcciones de nueva planta se adaptarán a las características volumétricas y de materiales constructivos del ámbito en el que se encuentren.
5. Se regenerará el tejido urbano mediante la aplicación de la arquitectura y el urbanismo bioclimáticos.

**Artículo 4.1.08. Condiciones ambientales de la urbanización.**

1. Con el fin de evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, la red de alumbrado público deberá incorporar luminarias que reduzcan el consumo energético así como un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, así como para disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que el tráfico peatonal rodado decrece sensiblemente.
2. El sistema de recogida de las aguas residuales y de las pluviales debe ser separativo.
3. Se recomienda el empleo de especies autóctonas en las zonas verdes para minimizar el consumo de agua. Existen varias especies de árboles y arbustos autóctonos que pueden considerarse ornamentales y que tienen la ventaja de no necesitar agua de riego, excepto algunos riegos de apoyo tras el trasplante o durante las sequías. El césped se puede reemplazar por masas arbustivas de porte bajo, recubrimientos con corteza de pino o gravas decorativas.

**Capítulo 2. Condiciones edificatorias detalladas del suelo urbano.**

Sección 1.<sup>a</sup>: Condiciones generales.

Subsección 1.<sup>a</sup>. Condiciones de parcelación.

**Artículo 4.2.01. Parcela mínima.**

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiendo por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.



Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 4.2.03, se detallan en los cuadros de ordenación detallada de cada Zona de Ordenación.

#### **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 2.ª. Condiciones de aprovechamiento.

#### **Artículo 4.2.03. Tipologías edificatorias.**

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

- 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.

Es asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del RPLANEX.

- Edificación aislada adosada (EAA).

Corresponde a aquellas edificaciones 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 la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del RPLANEX.

— Edificación aislada exenta (EAE):

Corresponde a aquellas edificaciones obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Es asimilable a la Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del RPLANEX.

— Edificación tipológica específica (TE):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

Aunque en la ordenación detallada establecida por el Plan General se consideran únicamente estos cuatro tipos básicos de edificación, cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo

#### **Artículo 4.2.04. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.**

- En tipología de 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.



Podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales, 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.

Así mismo, podrán autorizarse retranqueos 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.

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.

- En tipología de Edificación Aislada Adosada la ocupación de la parcela por la edificación 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 el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado y que será el establecido en la correspondiente ficha.

- En las tipologías de Edificación Aislada Exenta, 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 que corresponda según el número de plantas asignado y que será el establecido en la correspondiente ficha.

- 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.

- En la tipología de Edificación Tipológica Específica destinada a uso terciario, la edificación no debe retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales ni de los restantes linderos, pero en caso de disponerse tales retranqueos, no serán inferiores a tres metros. La ocupación de la parcela será la resultante del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , salvo que se establezca un valor diferente en la correspondiente ficha.



- En todos los tipologías La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

**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.

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.

La altura máxima de la edificación en tipologías Manzana Compacta y Edificación Aislada Adosada o Exenta de uso residencial o terciario, según el número de plantas será la siguiente:

- 1 planta 4,00 m.
- 2 plantas 7,00 m.
- 3 plantas 10,00 m.

Para las tipologías de Edificación Aislada Adosada o Exenta de uso industrial la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

- 1 planta 6,00 m.
- 2 plantas 9,00 m.

En el caso de Edificación Tipológica Específica la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

**Artículo 4.2.07. Medición de las alturas.**

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 10 metros. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 6 metros, determinándose la altura de cada banda en su punto medio.



En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 metro se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las mismas con una profundidad máxima de cinco metros, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de tres metros, debiéndose tratar como fachadas los paramentos que resultaren visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 4.2.08. Construcciones sobre la altura permitida.**

1. Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones o complementarios (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Como excepción, podrá admitirse la incorporación a las viviendas situadas en la última planta autorizada del espacio bajo cubierta generado sobre las mismas, posibilitándose la proyección de dichas viviendas con tipología de dúplex.

2. La altura máxima de estas construcciones será de 3,5 metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45% desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

3. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.
4. Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.
5. La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.



6. Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

**Artículo 4.2.09. Alturas de planta baja.**

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de edificación tipológica específica o aislada de uso industrial.

**Artículo 4.2.10. Altura de plantas.**

La altura mínima libre entre plantas será de 2,50 metros, con las excepciones contempladas por la normativa sectorial en materia de habitabilidad.

**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.**

En las nuevas edificaciones 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 0,50 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 m<sup>2</sup>.

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 2 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.<sup>a</sup>. 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 capitalizado 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 chapas metálicas o plásticas, 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 2.ª. 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

|       |  |
|-------|--|
| ZP    | Zona de protección.                              |
| ZMR   | Zonas de mantenimiento residencial.              |
| ZMI   | Zonas de mantenimiento industrial.               |
| ZDOT  | Zonas dotacionales de equipamientos.             |
| ZDRU  | Zonas de desarrollo residencial en suelo urbano. |
| ZDIU  | Zonas de desarrollo industrial en suelo urbano.  |
| ZRUCI | Zonas de regularización residencial.             |

#### Subsección 1.ª: Zona de Protección (ZP).

#### **Artículo 4.2.24. Zona de protección (ZP-01).**

##### 1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés



arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de ordenación n.º OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de ordenación n.º OE.11, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen 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.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

## 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:

| <b>TIPOLOGÍA</b>           | <b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b> | <b>FACHADA (m)</b> | <b>FONDO (m)</b> | <b>CÍRCULO INSCRITO (m)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Manzana Compacta (MC)      | 100 m <sup>2</sup>                | 6 m                | No se establece  | 6 m                         |
| Aislada Adosada (EAA)      | 125 m <sup>2</sup>                | 8 m                | 10 m             | 8 m                         |
| Tipológica Específica (TE) | *                                 | *                  | *                | ..*                         |

\* Condiciones libres.



### 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (ETE), en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación n.º OD.2. Mediante Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas.
- Número de plantas y altura de la edificación: En tipología de edificación en manzana compacta y aislada adosada 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 4.2.06.

- 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.
- 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.

### 3. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

### 4. Condiciones estéticas y de composición.

1. Salvo que las edificaciones tradicionales existentes en la manzana presentaran otros, no se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados y revocos pintados o coloreados en tonos claros. Se prohíben los colores no uniformes o estridentes.
2. Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, 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 preferentemente 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.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
8. El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.
9. En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura

Subsección 2.ª: Zonas de Mantenimiento Residencial (ZMR).

#### **Artículo 4.2.25. Zona de mantenimiento residencial ZMR-01.**

1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano, exteriores al centro histórico, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad. 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 las zonas de "Ensanche Intensivo" y, Ensanche "Las Eras" del anterior planeamiento. El Plan General propone el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.
- Ampliación.



- 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:

| <b>TIPOLOGÍA</b>           | <b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b> | <b>FACHADA (m)</b> | <b>FONDO (m)</b> | <b>Ø CÍRCULO INSCRITO (m)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|
| Manzana Compacta (MC)      | 120 m <sup>2</sup>                | 6 m                | No se establece  | 6 m                           |
| Aislada Adosada (EAA)      | 125 m <sup>2</sup>                | 8 m                | 10 m             | 8 m                           |
| Tipológica Específica (TE) | *                                 | *                  | *                | ..*                           |

\* Condiciones libres.

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Aislada Adosada (EAA), y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

## 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1:

## 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

**Artículo 4.2.26. Zona de mantenimiento residencial ZMR-02.**

## 1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de La Perala.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.
- Ampliación.
- 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:

| <b>TIPOLOGÍA</b>           | <b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b> | <b>FACHADA (m)</b> | <b>FONDO (m)</b> | <b>Ø CÍRCULO INSCRITO (m)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|
| Aislada exenta (EAE)       | 500 m <sup>2</sup> .              | 15 m.              | No se establece  | 15 m.                         |
| Aislada Adosada (EAA)      | 125 m <sup>2</sup> .              | 8 m.               | 10 m.            | 8 m.                          |
| Tipológica Específica (TE) | *                                 | *                  | *                | ..*                           |

\* Condiciones libres.



### 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Exenta (EAE), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

### 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1 :

### 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 3.ª: Zonas de Mantenimiento Industrial (ZMI).

## **Artículo 4.2.27. Zonas de mantenimiento industrial ZMI.**

### 1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprenden las zonas del núcleo urbano ocupadas por naves industriales en tipología adosada, que coinciden básicamente con las de ordenanza "Industrial", "Naves y Almacenaje", "Polígono Ganadero" y "PERI Charca del Hambre" del anterior planeamiento.

Para estas áreas el Plan General propone un uso industrial, con tipología edificatoria aislada adosada y una o dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.



- Ampliación.
- 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:

| <b>TIPOLOGÍA</b>           | <b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b> | <b>FACHADA (m)</b> | <b>FONDO (m)</b> | <b>Ø CÍRCULO INSCRITO (m)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|
| Aislada adosada (EAA)      | 300 m <sup>2</sup> .              | 10 m.              | No se establece  | 10 m.                         |
| Aislada exenta (EAE)       | 500 m <sup>2</sup> .              | 15 m.              | No se establece  | 15 m.                         |
| Tipológica Específica (TE) | *                                 | *                  | *                | ..*                           |

\* Condiciones libres.

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Adosada (EAA), Aislada Exenta (EAE) y Tipológica Específica (TE),. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

## 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1 :

## 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.



## Subsección 4.ª: Zonas Dotacionales (ZDOT)

**Artículo 4.2.28. Zonas dotacionales.**

## 1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Comprende, además de los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, 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.

Salvo en los edificios que cuenten con algún nivel de protección en que sólo podrán realizarse las compatibles con el grado asignado, las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,
- Consolidación,
- Restauración,
- Reforma.
- Ampliación.
- Demolición.
- Nueva planta.

En la ZDOT-04 así como en las zonas verdes incluidas en otras ZDOT, sólo podrán autorizarse obras de nueva planta de edificaciones para usos asociados al disfrute y conservación de estos espacios libres, de una planta de altura y con una ocupación no superior al 5% de la superficie del área verde en que se sitúen.

## 2. Condiciones de parcelación.

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

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

| Tipología             | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Frente mínimo (m) | Fondo (m) | Diámetro círculo 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 4.2.06.

### 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como anexo n.º 1.

### 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 5.ª: ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO (DRU)

## **Artículo 4.2.29. Zonas de desarrollo residencial.**

### 1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Se integran en estas zonas los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente. En general, el Plan General asume la ordenación detallada establecida por el anterior planeamiento en las unidades que cuentan con iniciativas de ejecución aprobadas o presentadas, modificando la de aquellas que no habían iniciado su ejecución, para adaptarla a los estándares legales vigentes.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.

### 2. Condiciones de parcelación.

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

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



| Tipología                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Frente mínimo (m) | Fondo (m)       | Diámetro círculo inscrito (m) |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| Manzana Compacta (MC)               | 120 m <sup>2</sup>           | 6 m               | No se establece | 6 m                           |
| Tipológica Específica Terciario     | 120 m <sup>2</sup>           | 6 m               | No se establece | 6 m                           |
| Tipológica Específica Equipamientos | *                            | *                 | *               | *                             |

\* No se establecen

### 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Manzana compacta (MC), Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.
- Altura de la edificación: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

### 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

### 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 6.ª: Zonas de Desarrollo Industrial en Suelo Urbano (DIU)

## **Artículo 4.2.30. Zonas de desarrollo industrial en suelo urbano.**

### 1. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Se integran en estas zonas los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente. El Plan General asume la ordenación detallada establecida por el anterior planeamiento en las unidades que cuentan con iniciativas de ejecución aprobadas o presentadas.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.



## 2. Condiciones de parcelación.

– Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

– Parcela mínima de nueva creación:

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

| Tipología                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Frente mínimo (m) | Fondo (m)       | Diámetro círculo inscrito (m) |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| Aislada adosada (EAA)               | 300 m <sup>2</sup> .         | 10 m.             | No se establece | 10 m.                         |
| Tipológica Específica Equipamientos | *                            | *                 | *               | *                             |

\* No se establecen

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

– Tipología edificatoria: Edificación Aislada Adosada (EAA) y, Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

– Altura de la edificación: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

## 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

## 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 7.ª: Zonas RUCI (RUCI)

### **Artículo 4.2.31. Zonas RUCI.**

#### 1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.



Se integran en estas zonas los terrenos de las urbanizaciones de segunda residencia surgidas sobre el suelo no urbanizable "rústico especial" de las anteriores NNSS, y que el Plan General propone regularizar siguiendo el procedimiento establecido en la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.

## 2. Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela que figure inscrita en el catastro con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

— Parcela mínima de nueva creación:

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

| Tipología                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Frente mínimo (m) | Fondo (m)       | Diámetro círculo inscrito (m) |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| Aislada exenta (EAE)                | 1.000 m <sup>2</sup> .       | 25 m.             | No se establece | 25 m.                         |
| Tipológica Específica Equipamientos | *                            | *                 | *               | *                             |

\* No se establecen

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación Aislada Exenta (EAA) y, Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

— Altura de la edificación: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

## 4. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como anexo n.º 1.



## 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

### **Capítulo 3. Condiciones edificatorias detalladas del suelo urbanizable.**

Sección 1.ª. Condiciones generales.

#### **Artículo 4.3.01. Determinaciones generales.**

Con la excepción de los sectores SUB-04, SUB-06 y SUB-09, las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente 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 asume la ordenación urbanística detallada de los que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, y pospone a posterior desarrollo la de los restantes. Los planes parciales que ordenen detalladamente los sectores utilizarán preferentemente las tipologías edificatorias Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A

##### 2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima de nueva creación: Salvo que el planeamiento de desarrollo estableciera otras, reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:



| TIPOLOGÍA           | SUPERFICIE           | FACHADA | FONDO | Ø CÍRCULO INSCRITO |
|---------------------|----------------------|---------|-------|--------------------|
| MC                  | 150 m <sup>2</sup> . | 6 m.    | 15 m. | 6 m.               |
| EAA                 | 125 m <sup>2</sup> . | 8 m.    | 10 m. | 8 m.               |
| ETE (Equipamientos) | *                    | *       | *     | ..*                |

\* Condiciones libres.

### 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º 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 4.2.06.

- 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 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

## **Artículo 4.3.04. Zonas de desarrollo industrial en suelo urbanizable (ZDI-n.º).**

### 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 asume la ordenación urbanística detallada de los que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, y pospone a posterior desarrollo la de los restantes. Los planes parciales que ordenen detalladamente los sectores utilizarán preferentemente las tipologías edificatorias, Edificación Aislada Adosada



(EAA), Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OE.2A.

## 2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima de nueva creación: Salvo que el planeamiento de desarrollo estableciera otras, reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

| TIPOLOGÍA           | SUPERFICIE         | FACHADA | FONDO | Ø CÍRCULO INSCRITO |
|---------------------|--------------------|---------|-------|--------------------|
| EAA                 | 300 m <sup>2</sup> | 10 m    | 20 m  | 10 m               |
| EAE                 | ...500             | 12      | 25 m  | 12 m               |
| ETE (Equipamientos) | *                  | *       | *     | ..*                |

\* Condiciones libres.

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Adosada (EAA), Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Tipológica Específica (ETE), con dos plantas de altura. Mediante Plan Parcial alternativo o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas en los sectores que cuentan con ordenación detallada.

- 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 de los sectores que cuentan con ordenación detallada.

## 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.

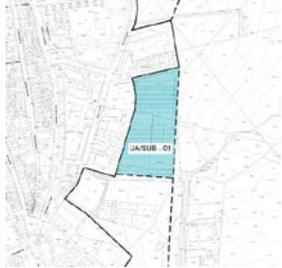
## 5. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.



## Sección 2ª. Condiciones Particulares.

**Artículo 4.3.05. Determinaciones particulares del Sector SUB-01. Ordenación detallada.**

| Identificación  |  | SUB-01  |            |
|---|--|---|------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 19.225   |  |            |
| Perímetro definitivo:   |  |   |            |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |  |   |            |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%  |   |            |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDI-02   | Uso global  | Industrial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |  |   |            |
| <b>Ordenanzas</b>   | <b>Coefficiente de edificabilidad parcelas (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> | <b>m<sup>2</sup> construidos</b>  |            |
| EAA/II/IA,  | -A fijar por el Plan Parcial   | 11.535  |            |
| EAE/I/IA  | -A fijar por el Plan Parcial   |   |            |
| <b>Total</b>  |  | <b>11.535</b>   |            |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                       |   |            |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.  |   |            |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>                                 |  |   |            |
|   | <b>Propuestos por el PGM</b>   | <b>Mínimos según LSOTEX</b>   |            |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -  | 5% Superficie total   | 961        |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -  | 10% Superficie total  | 1.923      |
| Viario (m <sup>2</sup> )  | -  | Sin detallar  |            |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b>                          | -  | 2.884   |            |
| <b>Aparcamientos públicos (n.º de plazas)</b>                               | -  | <b>58</b>   |            |

**Artículo 4.3.06. Determinaciones particulares del Sector SUB-02. Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-02                                  |             |
|---|---|---|-------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 27.184  |   |             |
| Perímetro definitivo:   |   |   |             |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |   |             |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |   |             |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDR-02  | Uso global                              | Residencial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |   |             |
| <b>Ordenanzas</b>   | <b>Coefficiente de edificabilidad manzanas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)</b> | <b>m<sup>2</sup> construidos</b>        |             |
| EAA/II/RUE  | --A fijar por el Plan Parcial   | 16.310                                  |             |
| EAA/II/RP   | -A fijar por el Plan Parcial  |   |             |
| <b>Total</b>  |   | <b>16.310</b>                           |             |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                      |   |             |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |             |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                                |   |   |             |
|   | <b>Propuestos por el PGM</b>  | <b>Mínimos según LSOTEX</b>             |             |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 3.262       |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t | 2.447       |
| Viario (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar                            |             |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b>                          | -   | 5.709                                   |             |
| Aparcamientos públicos (n.º de plazas)                                      | -   | <b>82</b>                               |             |

**Artículo 4.3.07. Determinaciones particulares del Sector SUB-03 Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-03                                  |             |
|---|---|---|-------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 37.166  |   |             |
| Perímetro definitivo:   |   |   |             |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |   |             |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |   |             |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDR-01  | Uso global                              | Residencial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |   |             |
| <b>Ordenanzas</b>   | <b>Coefficiente de edificabilidad manzanas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)</b> | <b>m<sup>2</sup> construidos</b>        |             |
| EAA/II/RUE  | --A fijar por el Plan Parcial   | 22.300                                  |             |
| EAA/II/RP   | -A fijar por el Plan Parcial  |   |             |
| <b>Total</b>  |   | <b>22.300</b>                           |             |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta.  |   |             |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |             |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                                |   |   |             |
|   | <b>Propuestos por el PGM</b>  | <b>Mínimos según LSOTEX</b>             |             |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 4.460       |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t | 3.345       |
| Viarío (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar                            |             |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b>                          | -   | <b>7.805</b>                            |             |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>                                | -   | <b>112</b>                              |             |

**Artículo 4.3.08. Determinaciones particulares del Sector SUB-04. Ordenación detallada.**

| Identificación   |            | SUB-04     |                      |                |
|--|------------|------------|----------------------|----------------|
| Superficie (m²)  | 64.502     |            |                      |                |
| Perímetro definitivo:  |            |            |                      |                |
| <b>Ordenación detallada</b>  |            |            |                      |                |
| La establecida por el Plan Parcial aprobado. Si caducara el Programa de Ejecución, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso, en el que podrán ajustarse las reservas dotacionales a las establecidas como mínimas por la legislación urbanística vigente. |            |            |                      |                |
| Aprovechamiento subjetivo  | 90%        |            |                      |                |
| Zona de ordenación urbanística   | ZDR-04     | Uso global | Residencial          |                |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |            |            |                      |                |
| Nº Manzana   | Superficie | Ordenanza  | Coef. Edificabilidad | m² construidos |
| 172,1  | 708,00     | MC/III/RP  | 2,68                 | 1.900,27       |
| 172,2  | 800,00     | MC/III/RP  | 2,88                 | 2.300,00       |
| 172,3  | 780,00     | MC/III/RP  | 2,90                 | 2.259,66       |
| 173,1  | 1.612,00   | MC/III/RP  | 1,61                 | 2.600,16       |
| 173,2  | 4.353,00   | MC/II/RUE  | 0,71                 | 3.077,57       |
| 174,1  | 1.010,00   | MC/II/RUE  | 0,83                 | 840,32         |
| 175,1  | 924,50     | MC/III/RP  | 1,62                 | 1.499,54       |
| 175,2  | 3.323,93   | MC/II/RUE  | 0,93                 | 3.081,28       |
| 176  | 1.502,00   | MC/II/RUE  | 0,93                 | 1.401,37       |
| 177,1  | 923,00     | MC/III/RP  | 1,63                 | 1.499,88       |
| 177,2  | 3.320,00   | MC/II/RUE  | 0,93                 | 3.080,96       |
| 178  | 1.502,75   | MC/II/RUE  | 0,93                 | 1.402,07       |
| 179,2  | 1.050,00   | MC/III/RP  | 2,86                 | 2.999,85       |
| 180,1  | 917,99     | MC/III/RP  | 1,64                 | 1.501,83       |
| 180,2  | 3.484,43   | MC/II/RUE  | 0,88                 | 3.080,24       |
| 181  | 1.666,00   | MC/II/RUE  | 0,84                 | 1.399,44       |
|  |            |            | <b>Total</b>         | <b>33.924</b>  |



|  |   |   |       |
|--|---|---|-------|
| <b>Sistema de actuación</b>                        | Gestión Indirecta.  |   |       |
| <b>Bases orientativas.</b>                         | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>       |   |   |       |
|  | <b>Propuestos por el Programa de Ejecución aprobado, en suelo</b>             | <b>Mínimos según LSOTEX</b>             |       |
| <b>Equipamientos públicos (m<sup>2</sup>)</b>      | 10.064  | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 6.785 |
| <b>Zonas verdes (m<sup>2</sup>)</b>                | 6.321   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t | 5.089 |
| <b>Viario (m<sup>2</sup>)</b>                      | 20.239  | 20.240                                  |       |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b> | <b>16.385</b>   | 11.874                                  |       |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>       | <b>170</b>  | <b>170</b>                              |       |

**Artículo 4.3.09. Determinaciones particulares del Sector SUB-05. Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-05  |             |
|---|---|---|-------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 84.652  |  |             |
| Perímetro definitivo:   |   |   |             |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |   |             |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |   |             |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDR-05  | Uso global  | Residencial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |   |             |
| Ordenanzas  | Coeficiente de edificabilidad manzanas (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)     | m <sup>2</sup> construidos  |             |
| EAA/II/RUE  | --A fijar por el Plan Parcial   | 50.791  |             |
| EAA/II/RP   | -A fijar por el Plan Parcial  |   |             |
| <b>Total</b>  |   | <b>50.791</b>   |             |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                      |   |             |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |             |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                                |   |   |             |
|   | Propuestos por el PGM   | Mínimos según LSOTEX  |             |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 10.158      |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t   | 7.619       |
| Viarío (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar  |             |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                               | -   | 17.777  |             |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)                                       | -   | <b>254</b>  |             |

**Artículo 4.3.10. Determinaciones particulares del Sector SUB-06. Ordenación detallada.**

| Identificación   |                   | SUB-06  |                             |                                  |
|--|-------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )   | 109.126           |   |                             |                                  |
| Perímetro definitivo:  |                   |   |                             |                                  |
| <b>Ordenación detallada</b>  |                   |   |                             |                                  |
| <p>La establecida por la modificación puntual de las NNSS aprobada el 28/05/2009 (DOE 6/04/2010). Si no se aprobara el Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</p> |                   |   |                             |                                  |
| <b>Aprovechamiento subjetivo</b>   |                   | 90%   |                             |                                  |
| <b>Zona de ordenación urbanística</b>  |                   | ZDI-03  | <b>Uso global</b>           | Industrial                       |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |                   |   |                             |                                  |
| <b>N.º Manzana</b>   | <b>Superficie</b> | <b>Ordenanza</b>  | <b>Coef. Edificabilidad</b> | <b>m<sup>2</sup> construidos</b> |
| 184,1  | 11.743,00         | EAA/II/IA   | 1,00                        | 11.743,00                        |
| 184,2  | 22.832,00         | EAA/II/IA   | 1,00                        | 22.832,00                        |
| 185  | 19.962,00         | EAA/II/IA   | 1,00                        | 19.962,00                        |
| 186  | 19.962,00         | EAA/II/IA   | 1,00                        | 19.962,00                        |
|  |                   |   | <b>Total</b>                | <b>74.499</b>                    |
| <b>Sistema de actuación</b>  |                   | Gestión Indirecta.  |                             |                                  |
| <b>Bases orientativas.</b>   |                   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                             |                                  |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>   |                   |   |                             |                                  |
|  |                   | <b>Propuestos por el PGM en suelo</b>   | <b>Mínimos según LSOTEX</b> |                                  |
| <b>Equipamientos públicos (m<sup>2</sup>)</b>  |                   | 5.460   | 5% s/ Sup                   | 5.456                            |
| <b>Zonas verdes (m<sup>2</sup>)</b>  |                   | 10.913  | 10% s/ Sup                  | 10.913                           |
| <b>Viarío (m<sup>2</sup>)</b>  |                   | 19.045  |                             | 19.045                           |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b>   |                   | <b>16.373</b>   |                             | 16.369                           |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>   |                   | <b>380 ud (372 + 8 adaptados)</b>   |                             | <b>372</b>                       |

**Artículo 4.3.11. Determinaciones particulares del Sector SUB-07. Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-07  |            |
|---|---|---|------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 452.123   |  |            |
| Perímetro definitivo:   |   |   |            |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |   |            |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |   |            |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDI-04  | Uso global  | Industrial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |   |            |
| Ordenanzas  | Coefficiente de edificabilidad parcelas (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)    | m <sup>2</sup> construidos  |            |
| EAA/II/IA,  | -A fijar por el Plan Parcial  | 271.273   |            |
| EAE/I/IA  | -A fijar por el Plan Parcial  |   |            |
| <b>Total</b>  |   | <b>271.273</b>  |            |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                      |   |            |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |            |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>                                 |   |   |            |
|   | Propuestos por el PGM   | Mínimos según LSOTEX  |            |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 5% Superficie total   | 22.606     |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 10% Superficie total  | 45.212     |
| Viario (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar  |            |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                               | -   | 67.218  |            |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)                                       | -   | 1.356   |            |

**Artículo 4.3.12. Determinaciones particulares del Sector SUB-08. Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-05  |             |
|---|---|---|-------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 41.771  |  |             |
| Perímetro definitivo:   |   |   |             |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |   |             |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |   |             |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDR-03  | Uso global  | Residencial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |   |             |
| Ordenanzas  | Coefficiente de edificabilidad manzanas (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)    | m <sup>2</sup> construidos  |             |
| EAA/II/RUE  | --A fijar por el Plan Parcial   | 25.063  |             |
| EAA/II/RP   | -A fijar por el Plan Parcial  |   |             |
| <b>Total</b>  |   | <b>25.063</b>   |             |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                      |   |             |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |             |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                                |   |   |             |
|   | Propuestos por el PGM   | Mínimos según LSOTEX  |             |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 5.013       |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t   | 3.759       |
| Viarío (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar  |             |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                               | -   | 8.772   |             |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)                                       | -   | <b>125</b>  |             |

**Artículo 4.3.13. Determinaciones particulares del Sector SUB-09. Ordenación detallada.**

|  |   |                             |                             |                                  |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | <b>SUB-06</b>               |                             |                                  |
| <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>  | 19.653  |                             |                             |                                  |
| <b>Perímetro definitivo:</b>   |   |                             |                             |                                  |
| <b>Ordenación detallada</b>  |   |                             |                             |                                  |
| La establecida por la modificación puntual de las NNSS aprobada el 25/04/2013 (DOE 20/09/2013). Si no se aprobara el Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |   |                             |                             |                                  |
| <b>Aprovechamiento subjetivo</b>   | 90%   |                             |                             |                                  |
| <b>Zona de ordenación urbanística</b>  | ZDI-01  | <b>Uso global</b>           | Industrial                  |                                  |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |   |                             |                             |                                  |
| <b>Nº Manzana</b>  | <b>Superficie</b>   | <b>Ordenanza</b>            | <b>Coef. Edificabilidad</b> | <b>m<sup>2</sup> construidos</b> |
| 263  | 5.633,37  | EAA/I/IA                    | 0,6440                      | 3.628                            |
| 264.1  | 3.783,09  | EAA/I/IA                    | 0,6440                      | 2.436                            |
| 264.3  | 2.043,60  | EAA/I/IA                    | 0,6440                      | 1.317                            |
|  |   |                             | <b>Total</b>                | <b>7.381</b>                     |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |                             |                             |                                  |
| <b>Bases orientativas.</b>   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                             |                             |                                  |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>   |   |                             |                             |                                  |
|  | <b>Propuestos por el PGM en suelo</b>   | <b>Mínimos según LSOTEX</b> |                             |                                  |
| <b>Equipamientos públicos (m<sup>2</sup>)</b>  | 0   | 5% s/ Sup                   | 982                         |                                  |
| <b>Zonas verdes (m<sup>2</sup>)</b>  | 3.275   | 10% s/ Sup                  | 1.965                       |                                  |
| <b>Viario (m<sup>2</sup>)</b>  | 4.918   |                             |                             |                                  |
| <b>Total cesión suelo público (m<sup>2</sup>s)</b>   | <b>3.275</b>  | 2.947                       |                             |                                  |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>   | <b>37</b>   | <b>37</b>                   |                             |                                  |

**Artículo 4.3.14. Determinaciones particulares del Sector SUB-10. Ordenación detallada.**

| Identificación  |   | SUB-10                     |            |
|---|---|----------------------------|------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )  | 3.869   |                            |            |
| Perímetro definitivo:   |   |                            |            |
| <b>Ordenación detallada</b><br>A definir por el Plan Parcial de Ordenación. |   |                            |            |
| Aprovechamiento subjetivo   | 90%   |                            |            |
| Zona de ordenación urbanística  | ZDI-05  | Uso global                 | Industrial |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |   |                            |            |
| Ordenanzas  | Coefficiente de edificabilidad parcelas (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)    | m <sup>2</sup> construidos |            |
| EAA/II/IA,  | -A fijar por el Plan Parcial  | 2.322                      |            |
| EAE/I/IA  | -A fijar por el Plan Parcial  |                            |            |
| <b>Total</b>  |   | <b>2.322</b>               |            |
| Sistema de actuación  | Gestión Indirecta. Programa de ejecución                                      |                            |            |
| Bases orientativas.   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                            |            |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</b>                                 |   |                            |            |
|   | Propuestos por el PGM   | Mínimos según LSOTEX       |            |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                                    | -   | 5% Superficie total        | 193        |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )  | -   | 10% Superficie total       | 387        |
| Viario (m <sup>2</sup> )  | -   | Sin detallar               |            |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                               | -   | 580                        |            |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)                                       | -   | 12                         |            |



## **Capítulo 4. Gestión.**

### Sección 1.ª Condiciones Generales.

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

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 2.ª de este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano. En el suelo urbanizable, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá fijar las condiciones de las Unidades de Actuación que prevea.

#### **Artículo 4.4.02. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-nº).**

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 2.ª 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 a 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.

La ejecución de aquellas actuaciones cuyo ámbito esté atravesado o sea colindante a suelos pertenecientes a la red ferroviaria incluirá la construcción, a costa de los propietarios, de los cerramientos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, con los condicionantes técnicos establecidos por ese organismo.



## Sección 2.ª Condiciones Particulares. (Fichas de Gestión Detallada)

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

|   |                                  |   |                                       |   |                       |  |
|---|----------------------------------|---|---------------------------------------|---|-----------------------|--|
| <b>Identificación</b>   |                                  | <b>UA/U-01</b>  |                                       |   |                       |  |
| <b>Superficie (m²)</b>  | 17.774                           |   |                                       |   |                       |  |
| <b>Perímetro definitivo:</b>  | El señalado en el plano OE-7-OD1 |   |                                       |   |                       |  |
| <b>Ordenación detallada</b><br>La establecida por el Estudio de Detalle de las NNSS anteriores. |                                  |   |                                       |   |                       |  |
| <b>Aprovechamiento subjetivo</b>  | 90%                              |   |                                       |   |                       |  |
| <b>Zona de ordenación urbanística</b>   | ZDRU-02                          | <b>Uso global</b>   | Residencial                           |   |                       |  |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>  |                                  |   |                                       |   |                       |  |
| <b>Nº Manzana PGM</b>   | <b>Nº Parcelada ED</b>           | <b>Superficie</b>   | <b>Ordenanza</b>                      | <b>Coef. Edificabilidad</b>                 | <b>m² construidos</b> |  |
| 160,2   | M-8                              | 1.532,81  | TE/III/TH                             | 1,50  | 2.299,22              |  |
| 160,3   | M-6                              | 697,32  | MC/III/RP                             | 1,50  | 1.045,98              |  |
| 160,4   | M-4                              | 2.608,74  | MC/II/RUE                             | 0,8625                                      | 2.250                 |  |
| 161,1   | M-2                              | 956   | MC/II/RUE                             | 0,9153                                      | 875                   |  |
| 161,1   | M-3                              | 1.369,67  | MC/II/RUE                             | 0,6388                                      | 875                   |  |
| 162,1   | M-7                              | 1.523   | TE/III/T                              | 1,50  | 2.284,50              |  |
| 162,2   | M-5                              | 3.310,80  | MC/II/RUE                             | 0,7929                                      | 2.625                 |  |
|   |                                  |   |                                       | <b>Total</b>                                | <b>12.254,70</b>      |  |
| <b>Aprovechamiento dotaciones públicas</b>  |                                  |   |                                       |   |                       |  |
| 163   | M-1                              | 2.118   | TE/II/DE                              | <b>1,50</b>                                 | <b>3.177</b>          |  |
| <b>Sistema de actuación</b>   |                                  | Gestión Indirecta.  |                                       |   |                       |  |
| <b>Bases orientativas.</b>  |                                  | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                                       |   |                       |  |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>  |                                  |   |                                       |   |                       |  |
|   |                                  |   | <b>Propuestos por el PGM en suelo</b> | <b>Mínimos según LSOTEX (35 m²/100 m²t)</b> |                       |  |
| <b>Equipamientos públicos (m²)</b>  |                                  |   | 2.118                                 |   |                       |  |
| <b>Zonas verdes (m²)</b>  |                                  |   | 0                                     | 15 m²/100 m²t                               | 2.450                 |  |
| <b>Viarío (m²)</b>  |                                  |   | 3.658                                 |   |                       |  |
| <b>Total cesión suelo público (m²s)</b>   |                                  |   | <b>2.118</b>                          |   | 4.289                 |  |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>  |                                  |   | <b>77</b>                             |   | <b>77</b>             |  |

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

| Identificación   |                                  | UA/U-02  |  |                            |
|--|----------------------------------|--|--|----------------------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )   | 21.853                           |  |  |                            |
| Perímetro definitivo:  | El señalado en el plano OE-7-OD1 |  |  |                            |
| <b>Ordenación detallada</b>  |                                  |  |  |                            |
| La establecida por el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |                                  |  |  |                            |
| Aprovechamiento subjetivo  |                                  | 90%  |  |                            |
| Zona de ordenación urbanística   |                                  | ZDRU-03  | Uso global   | Residencial                |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |                                  |  |  |                            |
| Nº Manzana   | Superficie                       | Ordenanza  | Coef. Edificabilidad   | m <sup>2</sup> construidos |
| 164.0  | 6.048                            | MC/II/RUE  | 1,00   | 6.047                      |
| 165  | 4.130                            | MC/II/RUE  | 1,00   | 4.130                      |
| 167.1  | 3.240                            | TE/III/T   | 1,57   | 5.088                      |
|  |                                  |  | <b>Total</b>   | <b>15.265</b>              |
| <b>Aprovechamiento dotaciones públicas</b>   |                                  |  |  |                            |
| 167.2  | 2.006                            | TE/III/DE  | <b>1,50</b>  | <b>3.009</b>               |
| Sistema de actuación   |                                  | Gestión Indirecta.   |  |                            |
| Bases orientativas.  |                                  | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.      |  |                            |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>   |                                  |  |  |                            |
|  |                                  | Propuestos por el PGM en suelo   | Mínimos según LSOTEX (35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t) |                            |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )   |                                  | 2.006  |  |                            |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )   |                                  | 3.337  | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t                        | 2.290                      |
| Viario (m <sup>2</sup> )   |                                  | 3.092  |  |                            |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)  |                                  | <b>5.343</b>   |  | 5.343                      |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)  |                                  | <b>76</b>  |  | <b>76</b>                  |

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

|  |   |   |                             |                       |
|--|---|---|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Identificación</b>  |   | <b>UA/U-03</b>                              |                             |                       |
| <b>Superficie (m²)</b>   | 12.186  |   |                             |                       |
| <b>Perímetro definitivo:</b>   | El señalado en el plano OE-7-OD1  |   |                             |                       |
| <b>Ordenación detallada</b>  |   |   |                             |                       |
| La establecida por el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso. |   |   |                             |                       |
| <b>Aprovechamiento subjetivo</b>   | 90%   |   |                             |                       |
| <b>Zona de ordenación urbanística</b>  | ZDRU-01   | <b>Uso global</b>                           | Residencial                 |                       |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |   |   |                             |                       |
| <b>Nº Manzana</b>  | <b>Superficie</b>   | <b>Ordenanza</b>                            | <b>Coef. Edificabilidad</b> | <b>m² construidos</b> |
| 105,2  | 5.900,00  | MC/III/RP                                   | 0,90                        | 5.310                 |
| 108,0  | 3.782   | MC/III/RP                                   | 0,85                        | 3.215                 |
|  |   |   | <b>Total</b>                | <b>8.525</b>          |
| <b>Sistema de actuación</b>  | Gestión Indirecta.  |   |                             |                       |
| <b>Bases orientativas.</b>   | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |                             |                       |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>   |   |   |                             |                       |
|  | <b>Propuestos por el PGM en suelo</b>   | <b>Mínimos según LSOTEX (35 m²/100 m²t)</b> |                             |                       |
| <b>Equipamientos públicos (m²)</b>   | 0   | 20m²/100 m²t                                | 1.706                       |                       |
| <b>Zonas verdes (m²)</b>   | 0   | 15 m²/100 m²t                               | 1.280                       |                       |
| <b>Viario (m²)</b>   | 2.504   |   |                             |                       |
| <b>Total cesión suelo público (m²s)</b>  | <b>0</b>  | 2.986                                       |                             |                       |
| <b>Aparcamientos públicos (nº de plazas)</b>   | <b>43</b>   | <b>43</b>                                   |                             |                       |

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

| Identificación   |                                  | UA/U-04   |            |                                |  |   |
|--|----------------------------------|---|------------|--------------------------------|--|---|
| Superficie (m <sup>2</sup> )   | 9.439                            |   |            |                                |  |   |
| Perímetro definitivo:  | El señalado en el plano OE-7-OD1 |   |            |                                |  |   |
| <b>Ordenación detallada</b>  |                                  |   |            |                                |  |   |
| La establecida por el Programa de Ejecución aprobado el 13/06/2017 y en ejecución. |                                  |   |            |                                |  |   |
| Aprovechamiento subjetivo  |                                  | 90%   |            |                                |  |   |
| Zona de ordenación urbanística   |                                  | ZDIU-01   | Uso global |                                | Industrial   |   |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>   |                                  |   |            |                                |  |   |
| Nº Manzana PGM   | Nº Parcela Pr. Ejec.             | Superficie m <sup>2</sup> s   | Ocupación  | Ordenanza                      | Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t | Superficie construida máx. m <sup>2</sup> t |
| 12.3   | 1                                | 345,79  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 276,63                                      |
|  | 2                                | 356,22  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 284,98                                      |
|  | 3                                | 356,59  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 285,27                                      |
| 12.1   | 4                                | 532,03  | 80%        | EAA/I/IA                       | 1,00   | 532,03                                      |
|  | 5                                | 463,75  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 371,00                                      |
|  | 6                                | 455,71  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 364,57                                      |
|  | 7                                | 491,53  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 393,22                                      |
| 6  | 8                                | 738,43  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 590,74                                      |
|  | 9                                | 737,34  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 589,87                                      |
|  | 10                               | 334,1   | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 267,28                                      |
|  | 11                               | 475,02  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 380,02                                      |
|  | 12                               | 445,73  | 80%        | EAA/I/IA                       | 0,80   | 356,58                                      |
|  |                                  |   |            |                                | <b>Total</b>   | <b>4.692,19</b>                             |
| Sistema de actuación   |                                  | Gestión Indirecta.  |            |                                |  |   |
| Bases orientativas.  |                                  | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |            |                                |  |   |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                                       |                                  |   |            |                                |  |   |
|  |                                  |   |            | Propuestos por el PGM en suelo | Mínimos según LSOTEX                                   |   |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )   |                                  |   |            | 0                              | 5% s/ Sup-   | 472   |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )   |                                  |   |            | 1.669                          | 10% s/ Sup-  | 944   |
| Viario (m <sup>2</sup> )   |                                  |   |            | 2.038                          |  |   |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                                      |                                  |   |            | <b>1.976</b>                   | 1.416  |   |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)  |                                  |   |            | <b>23</b>                      | <b>23</b>  |   |

**Artículo 4.4.08. Unidad de actuación urbanizadora UAU-05. Determinaciones detalladas.**

| Identificación   |   | UAU/U-05                                |                      |                            |
|--|---|---|----------------------|----------------------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> )   | 1.555   |   |                      |                            |
| Perímetro definitivo:  | El señalado en el plano OE-7-OD1  |   |                      |                            |
| <b>Ordenación detallada</b><br>La establecida por las NNSS anteriores. |   |   |                      |                            |
| Aprovechamiento subjetivo  | 90%   |   |                      |                            |
| Zona de ordenación urbanística   | ZDRU-04   | Uso global                              | Residencial          |                            |
| <b>Aprovechamiento lucrativo</b>                                       |   |   |                      |                            |
| Nº Manzana   | Superficie  | Ordenanza                               | Coef. Edificabilidad | m <sup>2</sup> construidos |
| 106.2  | 1.555   | MC/III/RP                               | 0,70                 | 1.089                      |
|  |   |   | <b>Total</b>         | <b>1.089</b>               |
| Sistema de actuación   | Gestión Indirecta.  |   |                      |                            |
| Bases orientativas.  | Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |   |                      |                            |
| <b>Reservas y cesiones (art. 74. LSOTEX)</b>                           |   |   |                      |                            |
|  | Propuestos por el PGM en suelo  | Mínimos según LSOTEX                    |                      |                            |
| Equipamientos públicos (m <sup>2</sup> )                               | 0   | 20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t  | 218                  |                            |
| Zonas verdes (m <sup>2</sup> )   | 0   | 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t | 163                  |                            |
| Viario (m <sup>2</sup> )   | 0   |   |                      |                            |
| Total cesión suelo público (m <sup>2</sup> s)                          | 0   | 381                                     |                      |                            |
| Aparcamientos públicos (nº de plazas)                                  | 5   | 5                                       |                      |                            |

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

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-01   |                           |
| <b>Localización</b>                        | Entorno ermita de Santiago  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanizar los tamos iniciales del camino de las Barcas y el de la Herradura. |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 3.517   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General   |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 620   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.  |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>   | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>   | Expropiación o convenio   |
|  | <b>Urbanización</b>   | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>   |                           |

**Artículo 4.4.10. Eliminado en aprobación provisional.****Artículo 4.4.11. Eliminado en aprobación provisional.****Artículo 4.4.12. Actuación de urbanización AU-OPO-04.**

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-04   |                           |
| <b>Localización</b>                        | Ronda de la Charca  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de nuevo vial entre c/ Cantarranas y Ronda de la Charca. |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 4.674   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General   |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 611   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.  |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>   | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>   | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>   | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>   |                           |

**Artículo 4.4.13. Actuación de urbanización AU-OPO-05.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-05  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Polígono Industrial Charca del Hambre. Travesía CN-630   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de la travesía de la Ctra. N-630. |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 73.961   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | No   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.                                     |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  |                           |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |

**Artículo 4.4.14. Actuación de urbanización AU-OPO-6.**

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-06   |                           |
| <b>Localización</b>                        | Extremo norte de c/ Tenerías  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización del extremo norte de la c/ Tenerías. |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 1.246   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General   |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | No  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.  |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>   | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>   |                           |
|  | <b>Urbanización</b>   | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 |   |                           |

**Artículo 4.4.15. Actuación de urbanización AU-OPO-07.**

|                       |                                |  |
|-----------------------|--------------------------------|--|
| <b>Identificación</b> | AU-OPO-07                      |  |
| <b>Localización</b>   | Extremo norte de Ronda Soledad |  |



|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del extremo norte de la Ronda Soledad y viario anexo. |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 1.776   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General   |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | No  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.                                      |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>   | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>   |                           |
|  | <b>Urbanización</b>   | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 |   |                           |

**Artículo 4.4.16. Actuación de urbanización AU-OPO-8.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-08  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Ronda Soledad y Pedro de Valdivia  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de nuevo vial entre c/ Pedro de Valdivia y Ronda Soledad... |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 1.166  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 1.166  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.   |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |

**Artículo 4.4.17. Actuación de urbanización AU-OPO-09.**

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-09   |  |
| <b>Localización</b>                        | Ronda Soledad   |  |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del espacio de acceso al velatorio municipal. |  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 266   |  |



|                            |  |                           |
|----------------------------|--|---------------------------|
| <b>Ordenación</b>          | La establecida en el Plan General                                      |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>  | No   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b> | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b> | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|                            | <b>Equidistribución</b>  |                           |
|                            | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b> |  |                           |

**Artículo 4.4.18. Actuación de urbanización AU-OPO-10.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-10  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Travesía Ronda Soledad   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del callejón entre Ronda Soledad y c/ Tenerías |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 241  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | No   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.                               |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Convenio                  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 |  |                           |

**Artículo 4.4.19. Actuación de urbanización AU-OPO-11.**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-11  |  |
| <b>Localización</b>                        | Camino del Prado   |  |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario         |  |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 1.310  |  |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General                                      |  |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 1.310  |  |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |  |



|                            |                             |                           |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Gestión y Ejecución</b> | <b>Sistema de ejecución</b> | Obras públicas ordinarias |
|                            | <b>Equidistribución</b>     | Reparcelación o convenio  |
|                            | <b>Urbanización</b>         | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b> | <b>Viario</b>               |                           |

**Artículo 4.4.20. Actuación de urbanización AU-OPO-12**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-12  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Extremo sur Ronda Llanos   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario                     |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 603  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 603  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7 <sup>a</sup> Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |

**Artículo 4.4.21. Actuación de urbanización AU-OPO-13.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-13  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Zona industrial Charca Casar   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario                     |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 4.819  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 4.819  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7 <sup>a</sup> Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |

**Artículo 4.4.22. Actuación de urbanización AU-OPO-14.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-14  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Zona industrial Charca Casar   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización de dos nuevos viales |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 6.094  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General  |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 2.625  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.   |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |

**Artículo 4.4.23. Actuación de urbanización AU-OPO-15.**

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-15   |                           |
| <b>Localización</b>                        | Zona Charca Casar   |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización de zona verde   |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 64.627  |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General. Deberá realizarse un estudio hidrológico e hidráulico que determine el dominio público del arroyo del Prado, así como las zonas de policía, las inundables y la Zona de Flujo Preferente, según las condiciones indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y la legislación sectorial. |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 6.817   |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.  |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>   | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>   |                           |
|  | <b>Urbanización</b>   | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 |   | Suelo obtenido            |

**Artículo 4.4.24. Actuación de urbanización AU-OPO-16.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-16  |                           |
| <b>Localización</b>                        | Zona Charca Casar  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización de viario          |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 14.788   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General                                      |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 3.036  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  |                           |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | Suelo obtenido   |                           |

**Artículo 4.4.25. Actuación de urbanización AU-OPO-17.**

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Identificación</b>                      | AU-OPO-17  |                           |
| <b>Localización</b>                        | La Perala  |                           |
| <b>Descripción</b>                         | Actuación de urbanización encaminada a urbanización de viario          |                           |
| <b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b> | 46.140   |                           |
| <b>Ordenación</b>                          | La establecida en el Plan General                                      |                           |
| <b>Obtención de suelo</b>                  | 1.531  |                           |
| <b>Bases orientativas.</b>                 | Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas. |                           |
| <b>Gestión y Ejecución</b>                 | <b>Sistema de ejecución</b>  | Obras públicas ordinarias |
|  | <b>Equidistribución</b>  | Reparcelación o convenio  |
|  | <b>Urbanización</b>  | Proyecto de urbanización  |
| <b>Reservas y cesiones</b>                 | <b>Viario</b>  |                           |



## **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 la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Badajoz, 2023

La Arquitecta

Firmado:

Carmen Cienfuegos Bueno





| USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS                            |                                  |                              |                           | U. Global               |        |
|---|----------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------|
| COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)            |                                  |                              |                           | U. Pormenorizado        |        |
|   |                                  |                              |                           | U. Específico           |        |
|   |                                  |                              |                           | U. Específico Detallado |        |
| USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM |                                  |                              |                           |                         |        |
| Uso Global  | Uso Pormenorizado                | Uso Específico               | Uso Específico Detallado  |                         |        |
| Dotacional  | Equipamientos                    | Educativo                    | Infantil                  | DE-ED                   | DEED-I |
|   |                                  |                              | Primaria                  |                         | DEED-P |
|   |                                  |                              | Secundaria y Bachillerato |                         | DEED-S |
|   |                                  |                              | Otras                     |                         | DEED-O |
|   |                                  | Administrativo Institucional | Matadero                  | DEAI-M                  |        |
|   |                                  |                              | Administrativo            | DEAI-A                  |        |
|   |                                  |                              | Seguridad ciudadana       | DEAI-S)                 |        |
|   |                                  |                              | Servicio de Incendios     | DEAI-I                  |        |
|   |                                  |                              | Servicio de limpieza      | DEAI-L)                 |        |
|   |                                  |                              | Otros                     | DEAI-O                  |        |
| Sanitario Asistencial                                   | Bienestar Social y Asistencial   | DE-SA                        | DESA-B                    |                         |        |
|   | Sanitario                        |                              | DESA-S                    |                         |        |
|   | Ocio y Socio-recreativo          |                              | DESA-RE                   |                         |        |
| Cultural Deportivo                                      | Pistas descubiertas              | DE-CD                        | DECD-P                    |                         |        |
|   | Estadios, Pabellones y Complejos |                              | DECD-E                    |                         |        |
|   | Cultural                         |                              | DECD-C                    |                         |        |
|   | Religioso                        |                              | DECD-R                    |                         |        |
| Servicios urbanos                                       |                                  |                              | Cementerio                | DEIS                    | DEIS-C |







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:

SITUACIÓN 0 – Todas

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

Modo de consulta de la matriz:

Para determinar la situación de compatibilidad de un determinado uso (p.ej., terciario comercial en local (TCL)) en una parcela que tenga asignado otro uso, (p.ej. residencial unifamiliar exclusivo, RUE), debe consultarse la tabla en cuya fila superior figure el uso de la parcela que se desea consultar, en este ejemplo, RUE, y buscar en el eje vertical, el uso TCL. En la casilla en que se cruzan ambos aparecerá la situación 4, es decir, en planta baja.

Uso dotacional zonas verdes.

| <b>Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes</b> |    |      |  |     |     |      |
|--|----|------|--|-----|-----|------|
| U. Global  |    |      |  | D   |     |      |
| U. Pormenorizado   |    |      |  | DV  |     |      |
| U. Específico  |    |      |  | DVJ | DVA | DVAJ |
| D  | DV | DVJ  |  | 0   | 0   | 0    |
|  |    | DVA  |  | 0   | 0   | 0    |
|  |    | DVAJ |  | 0   | 0   | 0    |
| R  | RU | RUE  |  |     |     |      |
|  |    | RUL  |  |     |     |      |
|  |    | RUA  |  |     |     |      |
|  | RP |      |  |     |     |      |
|  | RC |      |  |     |     |      |



| Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes |    |     |  |     |     |      |
|---|----|-----|--|-----|-----|------|
| U. Global   |    |     |  | D   |     |      |
| U. Pormenorizado  |    |     |  | DV  |     |      |
| U. Específico   |    |     |  | DVJ | DVA | DVAJ |
| I   | IT |     |  |     |     |      |
|   | IA |     |  |     |     |      |
|   | IP | IPI |  |     |     |      |
|   |    | IPM |  |     |     |      |
|   |    | IPN |  |     |     |      |
| D   | DE | DEE |  |     |     |      |
|   |    | DEA |  |     |     |      |
|   |    | DES |  |     |     |      |
|   |    | DEC |  |     |     |      |
|   |    | DEU |  |     |     |      |
| T   | TC | TCL |  |     |     |      |
|   |    | TCC |  |     |     |      |
|   | TO | TOD |  |     |     |      |
|   |    | TOE |  |     |     |      |
|   |    | TOI |  |     |     |      |
|   | TH | THH |  |     |     |      |
|   |    | THP |  |     |     |      |
|   |    | THC |  |     |     |      |
|   |    | THR |  |     |     |      |
|   |    | THO |  |     |     |      |
|   | TS | TSB |  |     |     |      |
|   |    | TSD |  |     |     |      |
|   |    | DC  |  |     |     |      |
| D   | DC | DCR |  |     |     |      |
|   |    | DCG |  |     |     |      |
|   |    | DCA |  |     |     |      |
|   | DE | DEI |  |     |     |      |
|   | DE | DEF |  |     |     |      |



Uso residencial.

| Situaciones de compatibilidad del uso residencial |    |      |     |     |     |         |         |
|---|----|------|-----|-----|-----|---------|---------|
| U. Global   |    |      | R   |     |     |         |         |
| U. Pormenorizado                                  |    |      | RU  |     |     | RP      | RC      |
| U. Específico                                     |    |      | RUE | RUL | RUA |         |         |
| D   | DV | DVJ  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2     | 1,2     |
|   |    | DVA  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2     | 1,2     |
|   |    | DVAJ | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2     | 1,2     |
| R   | RU | RUE  | 0   | 1,2 |     | 1,2     | 1,2     |
|   |    | RUL  |     | 0   |     | 1,2     | 1,2     |
|   |    | RUA  |     |     | 0   |         |         |
|   | RP |      |     |     | 0   | 1,2     |         |
|   | RC |      | 2   | 2   |     | 1,2     | 0       |
| I   | IT |      | 4   | 4   | 4   | 4       |         |
|   |    | IA   | 4   | 4   | 4   | 4       |         |
|   | IP | IPI  |     |     |     | 4       |         |
|   |    | IPM  |     |     |     |         |         |
|   |    | IPN  |     |     |     |         |         |
| D   | DE | DEE  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2     | 1,2     |
|   |    | DEA  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2,4,6 | 1,2,4,6 |
|   |    | DES  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2,4,6 | 1,2,4,6 |
|   |    | DEC  | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2,4,6 | 1,2,4,6 |
|   |    | DEU  |     |     |     | 1,2,4,6 | 1,2,4,6 |





| Situaciones de compatibilidad del uso industrial |     |       |           |         |           |           |           |
|--|-----|-------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| U. Global  |     |       | I         |         |           |           |           |
| U. Pormenorizado                                 |     |       | IT        | IA      | IP        |           |           |
| U. Específico                                    |     |       |           |         | IPI       | IPM       | IPN       |
| R  | RU  | RUE   |           |         |           |           |           |
|  |     | RUL   |           |         |           |           |           |
|  |     | RUA   | 4,5,6     | 4,5,6   | 4,5,6     |           |           |
|  | RP  |       |           |         |           |           |           |
|  | RC  |       |           |         |           |           |           |
| I  | IT  |       | 0         | 1,2,4,6 | 1,2,4,6   | 1,2,6     |           |
|  | IA  |       | 1,2,3,4,6 | 0       | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,5,6 | 1,2,3,4,6 |
|  | IP  | IPI   | 1,2,4,6   | 1,2,4,6 | 0         | 1,2       | 1,2       |
|  |     | IPM   | 1,2       | 1,2     | 1,2       | 0         | 1,2       |
|  | IPN |       |           |         |           | 0         |           |
| D  | DE  | DEE   |           |         |           |           |           |
|  |     | DEA   |           |         |           |           |           |
|  |     | DES   |           |         |           |           |           |
|  |     | DEC   |           |         |           |           |           |
|  |     | DEU   | 1,2       | 1,2     | 1,2       |           |           |
| T  | TC  | TCL   | 1,2,6     | 1,2,6   | 1,2,6     | 1,2,6     | 1,2,6     |
|  |     | TCC   | 1,2,6     | 1,2,6   | 1,2,6     | 1,2,6     | 1,2,6     |
|  | TO  | TOD   |           |         |           |           |           |
|  |     | TOE   | 1,2,6     | 1,2,6   | 1,2,6     | 1,2,6     | 1,2,6     |
|  |     | TOI   |           |         |           |           |           |
|  | TH  | THH   |           |         |           |           |           |
|  |     | THP   |           |         |           |           |           |
|  |     | THC   |           |         |           |           |           |
|  |     | THR   |           |         |           |           |           |
|  |     | THO   |           |         |           |           |           |
| TS   | TSB | 1,2,6 | 1,2,6     | 1,2,6   | 1,2,6     |           |           |
|  | TSD | 1,2,6 | 1,2,6     | 1,2,6   | 1,2,6     |           |           |









## **Catálogo.**

Normas.

### **Artículo 1. Objeto.**

El objeto del Catálogo de Bienes Protegidos, que complementa al Plan General Municipal de Casar de Cáceres 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 o arquitectónica. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, modificaciones menores de distribución 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.

d) 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.

e) 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: crujiás, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

— Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

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

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

#### **Artículo 5. Condiciones de protección comunes a todos los niveles.**

Los actos de uso y edificación que afecten a los edificios y bienes incluidos en cualquiera de los niveles de protección establecidos por el presente Plan deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.
- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas propias de los mismos.
- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación con la tipología del área.
- La protección asignada a la edificación comprende la de todos sus elementos, incluyendo la de la parcela sobre la que se sitúa, que tendrá la consideración de parcela protegida, y no podrá ser objeto de segregación o adición. No obstante, y previa presentación de un estudio histórico y arquitectónico que justifique la inexistencia de elementos de interés en los espacios libres de la parcela, podrán autorizarse segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones de parcelación que les sean exigibles, según la ordenación detallada aplicable.
- En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y en los Bienes Inventariados las intervenciones que pretendan realizarse deberán ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo ser autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. En cuanto a los restantes bienes catalogados, esta autorización sólo será exigible a los inmuebles con nivel de protección integral.
- Atendiendo a lo indicado en el Informe emitido por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, la incoación de todo expediente de declaración de ruina sobre un bien catalogado deberá notificarse a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, que será la que aprecie la conveniencia de la demolición del edificio, según el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Atendiendo a lo indicado en el informe citado en el párrafo anterior, las obras de demolición en bienes catalogados, ya sean parciales o totales, deberán contar con informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, según el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



- La conservación de las fachadas implica el mantenimiento de los huecos, elementos compositivos y decorativos, rejería, materiales, texturas y cualquier otro que defina los valores cuya protección se pretende.

#### **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.**

- a) Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería Competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: en el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera de obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural los hechos, en los términos fijados por el Artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura,

- b) Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este Plan General, en Suelo Urbano o Urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia



y extensión de los restos arqueológicos, Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

c) Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

En las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica de Casar de Cáceres, 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 Comunidad Autónoma de Extremadura. En el suelo no urbanizable catalogado como yacimientos, zonas o suelo de protección arqueológica, se establece un perímetro de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados, En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierras 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 competente en materia de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados.

Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma. Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

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 competente en materia de Pa-



rimonio Cultural los hechos, en los términos fijados por el Artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **Artículo 10. Localización de elementos catalogados.**

La localización espacial de los elementos e inmuebles incluidos en el Catálogo es la reflejada en los planos de ordenación n.º OE-11, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

La ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo, figura en el documento de Fichas de elementos catalogados.

#### **Artículo 11. Protección de la calzada romana "Vía de la Plata".**

Se tendrá en cuenta la Orden de 19 de noviembre de 1997 de la Consejería de Cultura y Patrimonio, por la que se determina incoar expediente para la declaración de la Vía de la Plata, a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura, como bien de interés cultural en la categoría de sitio histórico y se concreta su delimitación.

La Administración local cooperará con la administración regional competente en materia de Cultura en la conservación y protección de los tramos de la Vía que discurran por su respectivo término municipal, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro o destrucción.

En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Casar de Cáceres, notificará a la Consejería competente en materia de Patrimonio 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 con 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 de la Consejería de Cultura y Patrimonio, por la que se determina incoar expediente para la declaración de la Vía de la Plata, a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura, como bien de interés cultural en 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.

**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 Casar de Cáceres.

## 1.2 Tramitación.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó, en sesión de 25 de mayo de 2023, aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Casar de Cáceres, promovido por el Ayuntamiento de Casar de Cáceres, 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 Casar de Cáceres, 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 Casar de Cáceres, 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 29 de enero de 1997 (DOE n.º 66 de 7 de junio 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;
      - Zonas de pastizales con presencia de hábitats de interés prioritario.
      - Dehesas.
      - 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, entre otros, por los arroyos Villaluengo, de la Aldea y del Prado, y los embalses o láminas de agua de: Embalse del Casar de Cáceres o del Cordel, Laguna del Casar, la Charca del Hambre y la Charca del Cojuge.



- Espacios incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura o en la Red Ecológica Natura 2000, tales como la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes o la Zona de Especial Conservación (antiguo Lugar de Importancia Comunitaria) Embalse de Lancho.
  - 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.
  - Ampliación de las redes de servicios a las zonas de desarrollo.
  - Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las 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.
- Áreas de segunda residencia.
  - Regularización de las urbanizaciones residenciales surgidas en el Monte del Casar, el Cojuge, y en menor medida, La Perala, previendo la creación de urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, y dotándolos de las infraestructuras y equipamientos precisos para su completa urbanización, con mantenimiento de las densidades existentes.
- Estrategia de intervención.

La estrategia de intervención del Plan General propuesto para Casar de Cáceres se basa en una serie de puntos de interés:

Extensión del sector agropecuario como la actividad económica más extendida en todo el término municipal, siendo además la que más empleo genera.

En menor medida la agricultura, pero en especial la ganadería tienen un peso muy importante en el desarrollo de la comunidad, por lo que buscar opciones para lograr la conservación y el impulso de las áreas destinadas a este sector, se transforma en un objetivo primordial dentro de las líneas de actuación del planeamiento.

Casar de Cáceres posee una considerable superficie de áreas dedicadas a pastos permanentes, que dan soporte a la actividad ganadera fundamental del municipio. Estos pastos, junto con el encinar y alcornocal dominante en otros espacios del término, crean las dehesas. Estas zonas deben conservarse por una doble finalidad:



Preservar el paisaje de las dehesas, propio del suroeste peninsular y único en el mundo.

Conservar un estilo de vida, así como una fuente de ingresos y motor económico de la zona.

Conservación de las numerosas áreas de interés natural y cultural del municipio.

Casar de Cáceres posee una riqueza natural y cultural que debe ser conservada y puesta en valor con el fin de lograr la continuidad de las mismas, así como la exposición a todo aquél que desee disfrutar del entorno que ofrece el municipio.

Las extensas zonas de pastizales y dehesas en buen estado de conservación, la riqueza faunística y florística, la existencia de especies en peligro o los numerosos yacimientos y elementos de valor histórico-artístico, hacen de Casar de Cáceres un área atractiva, cuyos valores deben mantenerse intactos.

- 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 por los asentamientos de población, con un núcleo urbano principal y dos "secundarios", las redes de carreteras, ferrocarriles 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 principal y regulariza la situación de los secundarios, 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.

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



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 desarrollos 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): se adscribe a esta categoría el itinerario de la Vía de la Plata.
    - Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (SNUP-CA): se adscriben a esta categoría los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio, así como los terrenos incluidos en un entorno de 200 metros desde los puntos más exteriores de los mismos.



- Suelo no urbanizable de protección estructural (SNUP-E): Constituido por los terrenos preservados por el 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): se adscriben a esta categoría las zonas del término municipal de mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas, y destinadas a cultivos de secano, cerealísticos o leñosos.
  - Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (SNUP-EG): corresponde esta categoría a las zonas del término municipal ocupadas por vías pecuarias. : A esta categoría se adscribe la Cañada Real de Cáceres, que atraviesa el término de norte a sur, y que es la única vía pecuaria del municipio. La protección afecta al dominio público.
  - Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-ED): corresponde esta categoría a las zonas agro-ganaderas tradicionales extensivas que se apoyan en las dehesas.
- 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). Corresponde en su totalidad a las riberas de los cursos fluviales en su transcurso por el término, así como a las de los embalses y charcas existentes en él, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.
- 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). Corresponden estas categorías a las zonas de dominio público y de protección de autovía, carreteras, caminos, líneas ferroviarias existentes, red ferroviaria de alta velocidad en ejecución, líneas

eléctricas, instalaciones de abastecimiento, infraestructuras de regadío -canales, acequias, desagües, balsas, depósitos y otros- tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos. A estas variedades se adscriben las siguientes:

- SNUP-DE: suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos.

Depuradora de aguas residuales

Depósito de agua

Subestación eléctrica

Centro de interpretación de vías pecuarias

- SNUP-DI: Suelo no urbanizable de protección de dotaciones infraestructuras.

Carreteras: la protección afecta al dominio público, zona de servidumbre y zona de afección de la autovía A-66 y de las restantes carreteras que transcurren por el término.

Ferrocarriles: la línea férrea convencional Madrid-Valencia de Alcántara que atraviesa el término de sur a norte, así como la línea ferroviaria de alta velocidad Madrid-Extremadura, (en construcción), son las infraestructuras ferroviarias que afectan al municipio. La protección afecta al dominio público y a sus zonas de protección.

Suelo no urbanizable de protección natural (SNUP-N): corresponde con los terrenos incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, así como aquellos que presentan hábitats calificados como prioritarios con una cobertura superior al 50%.

Se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo no urbanizable de protección natural de Hábitats (SNUP-NH), a la que se adscriben las zonas del término que presentan hábitats prioritarios con una cobertura superior al 50%. Corresponde en su totalidad a pastizales identificados con el código de la UE 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales, concretamente los majadales silicícolas mesomediterráneos (*Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*). Aunque existen otros hábitats prioritarios, unos están incluidos en la Zona de Especial Conservación Embalse de Lancho, por lo que los terrenos se adscriben a la variedad SNUP-NZ; y otros en los estanques y charcas ya adscritos a la variedad SNUP-AH.

- Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (SNUP-NZ), a la que se adscribe la zona de la ZEC -antes LIC- Embalse de Lancho.

A toda la zona afectada por la Zona de Interés Regional (ZIR) "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", se le asigna protección natural. Y la zonificación establecida por el Plan rector de uso y gestión de la ZIR, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009, se traslada al PGM mediante las siguientes variedades de suelo:

- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres Sierra de Fuentes – General (SNUP-NG).
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres Sierra de Fuentes – Compatible (SNUP-NC).
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres Sierra de Fuentes – Limitado (SNUP-NL).
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres Sierra de Fuentes – Restringido (SNUP-NR).

Que se corresponden con las áreas de igual nombre en la zonificación.

— Ordenación del núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo actual, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Casar de Cáceres, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en su interior, y en la formalización de la tendencia de expansión hacia el este y el sur mediante la creación de suelo urbanizable de uso residencial en dichas zonas.

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 mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a la ordenación del crecimiento industrial, minimizando su localización en el núcleo principal y asumiendo a través de la creación de un polígono, situado en el borde norte, junto a las zonas de equipamiento.

El Plan General asume los asentamientos dispersos de las dos urbanizaciones residenciales existentes en la zona suroccidental del núcleo, proponiendo su regularización.

— 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). A esta última categoría se adscriben los terrenos incluidos por el anterior planeamiento en unidades de ejecución que presentan algún tipo de desarrollo, proponiéndose la delimitación de cinco unidades de actuación urbanizadora, de las cuales cuatro tienen uso global residencial, y una, la UA/U-04, uso global industrial.

Suelo urbanizable (SUB), al que se adscriben los sectores propuestos por el planeamiento anterior como suelo apto para urbanizar, tanto de uso industrial (SAPU-2 "Provivesa" y SAPU "Industrias en Carretera a Arroyo de la Luz") como residencial (SAPU-1 "Portada Blanca"). También se incluyen en esta clase de suelo ocho nuevos sectores.

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, con la única excepción del



denominado agro-ganadero o agopecuario, que pasa a ser considerado simplemente industrial.

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:

| SUELO                   |                | ACTUAL NNSS (Ha) | PROPUESTO PGM (Ha) |      |        |
|-------------------------|----------------|------------------|--------------------|------|--------|
| Suelo urbano            | Consolidado    | 82,71            | 81,79              |      |        |
|                         | No consolidado | 98,72            | En UA              | 6,28 | 295,21 |
| En RUCI                 | 169,27         |                  |                    |      |        |
| En OPO                  | 22, 28         |                  |                    |      |        |
| PERI en Ejecución       | 67,14          |                  |                    |      |        |
| En Actuaciones          | 30,24          |                  |                    |      |        |
| Total suelo urbano      |                | 181,43           | 377,00             |      |        |
| Suelo urbanizable       | Residencial    | 6,45             | 25,53              |      |        |
|                         | Industrial     | 12,88            | 60,40              |      |        |
| Total suelo urbanizable |                | 19,33            | 85,93              |      |        |
| Suelo no urbanizable    |                | 12.866,24        | 12.604,20          |      |        |
| Total municipio         |                | 13.067,00        | 13.067,00          |      |        |

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 195,57 hectáreas, cifra que representa un aumento relativo del 107,79 %.



Hay que tener en cuenta, no obstante, que estas cifras no reflejan un incremento real del suelo urbano clasificado, sino que proceden de unas circunstancias específicas:

En primer lugar, era obligada la propuesta de incorporación a la clase de suelo urbano de las urbanizaciones residenciales Monte del Casar y Chenoleses, cuyo grado de consolidación por la edificación, y parcialmente, por la urbanización, así lo demandaban. La superficie de suelo que queda clasificado como urbano en virtud de esta incorporación es de 127,68 y 41,60 Ha, respectivamente.

Forman parte también de los suelos urbanos incorporados por el PGM las áreas adyacentes a la antigua estación de ferrocarril de La Perala, que han configurado históricamente un pequeño núcleo, y como tal es reconocido por el planeamiento, aunque deba completarse su urbanización. La superficie de La Perala es de 4,61 Ha.

Se han incluido también en el suelo urbano los terrenos circundantes a la Charca del Casar donde se prevé la creación de un parque periurbano, con una superficie de 14,57 Ha, y, en la misma zona, los colindantes a la plaza de toros, en los que se proyecta la implantación de un área de equipamientos públicos. Estas zonas ocupan una superficie total de 10,18 Ha.

Las diferencias entre las superficies de suelo urbano consolidado obedecen fundamentalmente a ajustes de la delimitación gráfica de estos suelos.

- Cuantificación del suelo urbanizable.

Cuadro indicativo de las superficies del suelo urbanizable propuesto por el Plan General.

| <b>Suelo urbanizable</b>                           |        | <b>Superficie suelo (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Número de habitantes</b> |
|--|--------|---|---|-----------------------------|
| Residencial nueva creación                         | SUB-02 | 27.184                                  | 16.310  | 247                         |
|  | SUB-03 | 37.166                                  | 22.300  | 338                         |
|  | SUB-05 | 84.651                                  | 50.791  | 770                         |
|  | SUB-08 | 41.771                                  | 25.063  | 380                         |
| Total suelo urbanizable residencial nueva creación |        | 190.772                                 | 114.463   | 1.735                       |



| Suelo urbanizable                                   |        | Superficie suelo (m <sup>2</sup> ) | Superficie máxima edificable (m <sup>2</sup> ) | Número de habitantes |
|---|--------|------------------------------------|--|----------------------|
| Industrial nueva creación                           | SUB-01 | 19.225                             | 11.535   |                      |
|   | SUB-07 | 452.153                            | 271.292  |                      |
|   | SUB-09 | 19.653                             | 7.380  |                      |
|   | SUB-10 | 3.869                              | 2.322  |                      |
| Total suelo urbanizable industrial nueva creación   |        | 494.901                            | 292.529  |                      |
| Total suelo urbanizable nueva creación              |        | 685.673                            | 406.992  | 1.735                |
| Suelo urbanizable en ejecución residencial (SUB-04) |        | 64.502                             | 33.924   | 514                  |
| Suelo urbanizable en ejecución industrial (SUB-06)  |        | 109.126                            | 74.499   |                      |
| Total Suelo urbanizable en ejecución                |        | 173.639                            | 108.416  | 514                  |
| Total Suelo urbanizable                             |        | 859.312                            | 515.408  | 2.249                |

- Dimensionado del suelo residencial.

En lo que al suelo urbano se refiere, el Plan General propone el mantenimiento, y en algunas áreas la disminución, de la densidad edificatoria que el planeamiento anterior establecía en la mayor parte de los suelos incluidos en el perímetro del suelo urbano. La estimación de la capacidad 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. Quedan excluidas de estos cálculos las áreas destinadas a segunda residencia RUCI-1 y RUCI-2 cuya regularización propone el Plan General.

- Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos:



- Capacidad residencial en suelo urbano no consolidado.

| Ident.      | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Supf. max. usos lucrativos (m <sup>2</sup> t) | Supf. Estimada uso residencial (m <sup>2</sup> tre) | Nº habitantes (1/33 m <sup>2</sup> tre) | N <sup>a</sup> estimado de viviendas |
|-------------|-------------------------------|--|---|---|---|--------------------------------------|
| UA/U-01 (E) | 17.774                        | 0,87   | 15.432  |   | 189                                     | 63                                   |
| UA/U-02     | 21.853                        | 0,70   | 15.264  | 5.089   | 154                                     | 51                                   |
| UA/U-03     | 12.186                        | 0,70   | 8.525   | 4.262   | 129                                     | 43                                   |
| UA/U-05     | 1.555                         | 0,70   | 1.089   | 544   | 16                                      | 5                                    |
| Total       | 53.368                        | 0,76   | 40.309  | 13.187  | 488                                     | 162                                  |

(E) En ejecución

- Capacidad residencial en suelo urbanizable.

| Ident.     | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Supf. max. usos lucrativos (m <sup>2</sup> t) | Supf. Estimada uso residencial (m <sup>2</sup> tr) | Nº habitantes (1/33 m <sup>2</sup> tr) | N <sup>a</sup> estimado de viviendas |
|------------|-------------------------------|--|---|--|--|--------------------------------------|
| SUB-02     | 27.184                        | 0,60   | 16.310  | 8.155  | 247                                    | 82                                   |
| SUB-03     | 37.166                        | 0,60   | 22.300  | 11.150   | 338                                    | 113                                  |
| SUB-04 (E) | 64.502                        | 0,53   | 33.924  | 25.396   | 514                                    | 171 (1)                              |
| SUB-05     | 84.652                        | 0,60   | 50.791  | 25.396   | 770                                    | 257                                  |
| SUB-08     | 41.771                        | 0,60   | 25063   | 12531  | 380                                    | 127                                  |
| Total      | 255.275                       | 0,581  | 148.388                                       | 82.628   | 2.249                                  | 749                                  |

(1) El Programa de Ejecución aprobado establece un número máximo de viviendas de 298,

El Plan General no propone nuevas unidades de uso residencial en suelo urbano, limitándose a asumir las previstas por el planeamiento vigente. Las edificabilidades correspondientes a las unidades asumidas del planeamiento anterior son similares a las establecidas en las NNSS, afectadas de una reducción en el caso de la UE-3 que



superaba la edificabilidad máxima. El número de viviendas debe considerarse como estimado, y no como máximo.

Según puede observarse, la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado es de 488 personas, y la del suelo urbanizable, de 2.249. De la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es de 4.532, puede apreciarse que el incremento total sobre la población es del 60,39 %. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 7.269 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 1.736 viviendas, es del 52,48 %. La Revisión de las NNSS efectuaba una previsión de 502 viviendas.

- Dimensionado del suelo industrial/terciario.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la dotación 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 y exposición que puedan localizarse en el municipio a socaire de las infraestructuras territoriales de reciente implantación en su territorio (autovía, ferrocarril de altas prestaciones) y para cuyo emplazamiento existe una creciente demanda.

El dimensionado de la capacidad industrial en los suelos propuestos son los que se reflejan en los cuadros siguientes.

- Capacidad industrial en suelo urbano no consolidado.

| <b>Ident.</b> | <b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b> | <b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/<br/>m<sup>2</sup>s)</b> | <b>Supf. max. usos lucrativos<br/>(m<sup>2</sup>t)</b> |
|---------------|------------------------------------|--|--|
| UA/U-04       | 9.439                              | 0,49   | 4.692  |
| Total         | 9.439                              | 0,49   | 4.692  |



- Capacidad industrial en suelo urbanizable.

| Ident.    | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Supf. Max. Usos lucrativos (m <sup>2</sup> t) |
|-----------|-------------------------------|--|---|
| AR/SUB-01 | 19.225                        | 0,60   | 11.535  |
| AR/SUB-06 | 109.126                       | 0,68   | 74.499  |
| AR/SUB-07 | 452.123                       | 0,60   | 271.274                                       |
| AR/SUB-09 | 19.653                        | 0,38   | 7.380   |
| AR/SUB-10 | 3.869                         | 0,60   | 2.322   |
| Total     | 603.997                       | 0,61   | 367.010                                       |

- 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. Así mismo se refleja la proporción de la superficie de las zonas verdes expresada en m<sup>2</sup> de suelo/habitante, respecto de la capacidad habitacional prevista en el Plan General (7.327 personas).

#### Zonas verdes previstas.

| Espacios Libres   | Superficie m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /Hab |
|-------------------|---------------------------|---------------------|
| Red Básica        | 150.051                   | 20,64               |
| Red Pormenorizada | 60.486                    | 8,32                |
| Total             | 210.536                   | 28,96               |



La dotación proyectada de la red básica (20.640 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes potenciales), es notablemente superior a la mínima establecida por la legislación para poblaciones de entre 3.000 y 5.000 habitantes (2.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes).

Equipamientos públicos.

De modo análogo al cuadro anterior, el cuadro siguiente refleja el dimensionado de los terrenos destinados a equipamientos públicos, tanto de la red básica como de la pormenorizada. Se identifican los equipamientos privados con la letra (P), y los que forman parte del sistema general con las siglas (SG).

| Equipamientos públicos | Manzano o submanzana | Superficie m <sup>2</sup> | Tipo de Equipamiento               | m <sup>2</sup> /Hab |
|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Red Básica             | 20,2                 | 394,98                    | Dispensario local                  | 0,05                |
|                        | 21,2                 | 899,36                    | Centro de Salud                    | 0,12                |
|                        | 33,1                 | 764                       | Velatorio                          | 0,11                |
|                        | 41,2                 | 1371                      | Hogar del pensionista              | 0,19                |
|                        | 41,4                 | 263,27                    | Museo del Queso del Casar          | 0,04                |
|                        | 41,5                 | 240,39                    | Ayuntamiento                       | 0,03                |
|                        | 63                   | 1.083                     | Iglesia de la Asunción (P)         | 0,15                |
|                        | 67,2                 | 174,89                    | Albergue municipal                 | 0,02                |
|                        | 70,3                 | 2482,73                   | Escuela infantil "Zarapico"        | 0,34                |
|                        | 70,4                 | 1530                      | Estación de autobuses              | 0,21                |
|                        | 71                   | 7610                      | Cementerio (SG)                    | 1,05                |
|                        | 76,2                 | 1829                      | Centro integral Creofonte          | 0,25                |
|                        | 76,3                 | 1025,79                   | EQUIPAMIENTO (D-E)                 | 0,14                |
|                        | 86                   | 10.041                    | Colegio León Leal Ramos (SG)       | 1,38                |
|                        | 109,1                | 2507,93                   | Guardia Civil (SG)                 | 0,35                |
|                        | 109,3                | 1258                      | Pistas deportivas                  | 0,17                |
|                        | 109,4                | 5832                      | Instituto ESO Vía de la Plata (SG) | 0,80                |
|                        | 109,5                | 82                        | EQUIPAMIENTO (D-E)                 | 0,01                |
|                        | 116                  | 2.600                     | Biblioteca pública                 | 0,36                |
|                        | 130                  | 947                       | Casa de la Cultura                 | 0,13                |
| 144                    | 779                  | Depósito y ETAP           | 0,11                               |                     |
| 156                    | 48.461               | Complejo deportivo        | 6,67                               |                     |
| 191,1                  | 21565                | Plaza de toros            | 2,97                               |                     |



| Equipamientos públicos | Manzano o submanzana | Superficie m <sup>2</sup> | Tipo de Equipamiento | m <sup>2</sup> /Hab |
|------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| Red Básica             | 191,2                | 42433                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 5,84                |
|                        | 191,4                | 14981                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 2,06                |
|                        | 193                  | 3.003                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,41                |
|                        | 194                  | 3.896                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,54                |
|                        | 196,4                | 138197                    | Campo de tiro Cojuge | 19,01               |
|                        | 268                  | 5.321,00                  | Depósitos            | 0,73                |
|                        | 269                  | 1.177,00                  | Subestación          | 0,16                |
|                        | TOTAL                | 322.750                   |                      | 44,40               |
| Red Pormenorizada      | 5                    | 256                       | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,04                |
|                        | 14,3                 | 147                       | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,02                |
|                        | 56,1                 | 271                       | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,04                |
|                        | 60                   | 136                       | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,02                |
|                        | 163 (**)             | 2.118                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,29                |
|                        | 167,2                | 2.006                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,28                |
|                        | 174,2                | 10063,89                  | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 1,38                |
|                        | 184,4                | 5460                      | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,75                |
|                        | 224,1                | 1701                      | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 0,23                |
|                        | 225,2                | 10064                     | EQUIPAMIENTO (D-E)   | 1,38                |
|                        | TOTAL                | 32.223                    |                      | 4,43                |
| TOTAL                  |                      | 354.973                   |                      | 48,83               |

(\*) Se han reflejado las superficies en suelo urbano y las establecidas como mínimas para los sectores cuya ordenación detallada se contiene en el Plan. En lo que respecta a la dotación de los equipamientos que integran la red pormenorizada en el resto del suelo urbanizable, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados por la legislación aplicable.

(\*\*) Parcela de uso equipamiento y destino privado incluida en la antigua Unidad de Ejecución UE-2B, que fue adquirida por el Ayuntamiento para destinarla a uso público.

Aunque la legislación aplicable no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de esta red (44.400 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes potenciales) es adecuada para las necesidades de la población.

### 3. Posibles efectos ambientales.

El PGM de Casar de Cáceres 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 28 de febrero de 2023 (DOE n.º 46, de 8/03/2023).

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 detalla en su apartado f) las determinaciones finales que deben incorporarse al PGM. Debe advertirse que algunas de ellas son de carácter genérico y otras muchas estaban ya incorporadas. Únicamente fue necesario rectificar o incorporar algunos artículos a las Normas Urbanísticas, precisando o matizando diversas determinaciones.

Se atendieron las consideraciones del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, incorporando los textos indicados en el mismo a los artículos 3.10.04 y 3.10.06 de las normas urbanísticas del PGM.

— 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, como el propio Cáceres. 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 Casar de Cáceres 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 éste 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:

a) Flora amenazada: existen en el municipio diversas especies vegetales amenazadas:

|   |  |
|---|--|
| Lavatera triloba (malva trilobada):     | Sensible a la alteración de su hábitat |
| Adenocarpus desertorum (escobón):       | En peligro de extinción                |
| Ulex eriocladus (aulaga):               | De Interés Especial                    |
| Flueggea tinctoria (tamujo):            | De Interés Especial                    |
| Scrophularia schousboei (escrofularia): | De Interés Especial                    |
| Ruscus aculeatus (rusco):               | De Interés Especial                    |
| Orchis italica (orquídea):              | De Interés Especial                    |

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.



## b) Fauna amenazada

Además de la protección asignada a los terrenos incluidos en la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, que alberga la mayor parte de las especies amenazadas, el PGM clasifica los terrenos de cultivo que constituyen los hábitats de varias de las aves protegidas como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola o de Protección Estructural de Dehesas, 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 (O<sub>3</sub>, protección de la salud y protección de la vegetación)
- Peligro de inundación: el PGM no plantea nuevos desarrollos en zonas aledañas a la presa sobre el arroyo Villaluengo, única señalada por el INUNCAEX, enclavada en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. En cuanto a las Charcas del Casar, del Cojuge y del Hambre, situadas junto a terrenos urbanos consolidados, el PGM no plantea nuevos crecimientos, limitándose a dar carta de naturaleza y maximizar la presencia de las zonas verdes efectivamente implantadas en ellas, con la intención de evitar riesgos para las personas y los inmuebles.
- Exposición al Radón: según el Mapa Predictivo de Exposición al Radón elaborado por el Consejo de Seguridad Nuclear, una gran extensión del TM de Casar de Cáceres presenta una exposición alta, y el restante presenta una exposición media. Estas áreas se recogen gráficamente en el Mapa de Riesgos.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA  
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º 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 22/01/2024 y n.º CC/005/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción                      Plan General Municipal.

Municipio:                      Casar de Cáceres.

Aprobación definitiva:      25 de mayo de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente Mérida, 22 de enero de 2024.

