Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Artículo 3.8.2.5. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.

2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

Artículo 4.1. Determinaciones de la ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación detallada son las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística.

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.

   Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.

2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX.

4. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

CAPÍTULO 1

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCIÓN 1: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.1.1.1.1. Definición tipologías edificatorias.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación, en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas.

Las tipologías edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

ED - Edificación densa.

EH - Edificación en hilera.

EA - Edificación aislada.

IH - Industrial en hilera.

IA - Industrial aislada.

EL Edificación en Espacios Libres.

EE - Edificación Específica.

Edificación densa (ED).

Definición: regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Alineaciones y rasantes: serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias y es obligatorio edificarlas en toda su longitud, no pudiendo quedar patios ni espacios libres en la fachada exterior.

N.º de plantas: 2 y 3 plantas, según aparecen indicadas en los planos de ordenación de este PGM para cada manzana o alineación.

Edificación en hilera (EH).

Definición: regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación puede ser compacta y adosada o pareada, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos para el conjunto de la manzana o alineación completa de manzana.

Alineaciones y rasantes: Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en planta baja y alta. No obstante, en aquéllas manzanas no edificadas o alineación completa, mediante estudio de detalle o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos de planta baja y alta frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente. Por el mismo procedimiento serán admisible las viviendas pareadas, retranqueadas respecto a los linderos laterales.

Podrán autorizarse retranqueos individuales respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberán cerrarse respetando la alineación exterior fijada.

N.º de plantas: El número de plantas es de 2 en todos los suelos calificados como (EH), se indica en los planos de ordenación para cada manzana o alineación.

Edificación Aislada (EA).

Definición: Regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano en unidades de ejecución de suelo urbano como en suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación estará exenta en parcela, con distancias mínimas a linderos de parcela de 3 metros.

Alineaciones y rasantes Serán las definidas en el plano correspondiente.

N.º de plantas: El número máximo de plantas es de 2 en todos los suelos calificados como (EA), se indica en los planos de ordenación para cada manzana o alineación.

Industrial en Hilera (IH).

Definición: Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria.

Alineaciones: Son las definidas en los planos de ordenación del PG, o la documentación gráfica de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas. Serán admisibles retranqueos uniformes por manzanas completas o alineación completa de un lado de manzana, mediante estudio de detalle y obligatorio para el conjunto.

N.º de plantas: El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados.

Industrial Aislada (IA).

Definición: Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Alineaciones: Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de ordenación, o las que puedan fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales. El retranqueo será de 5 metros a todos los linderos, debiendo quedar las superficies retranqueadas lo suficientemente libres como para que pueda ser circunvalado el edificio en caso de incendio por los vehículos del servicio de extinción.

N.º de plantas: El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima hasta la arista de coronación de la cubierta, podrá rebasarse por chimeneas, instalaciones y construcciones imprescindibles para la actividad.

Edificación en Espacios Libres (EL).

Definición: Corresponde a la edificación complementaria en los espacio libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanentes o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Alineaciones: Son libres y su situación será vinculada a la mejor funcionalidad y uso de los espacios libres en que se ubican.

N.º de plantas: El número de plantas será de una.

Edificación Especifica (EE).

Definición: Corresponde a la edificación de composición libre, destinada a generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

Alineaciones: Son las definidas en la documentación gráfica del presente PG, en los planos de ordenación. En parcelas exentas con uso dotacional o terciario, mediante estudio de detalle se admiten retranqueos ajardinados.

N.º de plantas: El número de plantas será el correspondiente a la zona en que se sitúen, pudiendo excepcionalmente superar las alturas máximas por necesidades técnicas o funcionales de la actividad específica a desarrollar y siempre acorde a las determinaciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación. Se establece un máximo de tres plantas, con las limitaciones de edificabilidad establecidas en artículo 3.2.2.

Artículo 4.1.1.1.2. Alineaciones, retranqueos.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PG o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

La Alineación interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

Finca fuera de alineación es aquélla cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m^3/m^2 sobre la superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Artículo 4.1.1.1.3. Rasantes.

1. Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen el PG o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 4.1.1.1.4. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima.

Así mismo se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la

construcción de una edificación para un uso permitido o compatible. Las condiciones de parcela y dimensiones mínima según las distintas tipologías edificatorias son las reflejadas en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA.	SUPERFICIE min.	FACHADA min.	FONDO min.	CIRC.
ED	100 M2.	6 M	5 M	5 M
EH	90 M2.	6 M	10 M	6 M.
EA	250 M2	15 M	15 M	-
IH	200 M2.	10 M	10 M.	10 M
IA	500 M2.	15 M	25 M	15 M
EL	200 M2.	12 M	12 M	12 M
EE	150 M2.	8 M	10 M	8 M

Artículo 4.1.1.1.5. Superficie máxima edificable.

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

Dicha superficie máxima construible se determinará según la tipología edificatoria, aplicando a la superficie neta del solar los coeficientes de edificabilidad determinados en el articulado de la ordenación estructural, artículo 3.2.2.

Artículo 4.1.1.1.6. Superficies libres en parcela.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Patios de parcela:

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Los patios de parcela tendrán una dimensión mínimas exigida en la legislación de aplicación y como mínimo las que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde el alfeizar de la ventana más baja que ilumine a través de él, y en cualquier caso nunca inferior a 3 m de diámetro con una superficie mínima de 9 m^2.

Excepcionalmente y en viviendas unifamiliares en una planta se admiten patios de superficie mínima de 8 m^2 y con 2 m de separación mínima entre sus cerramientos más próximos.

La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Patio de manzana:

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 4.1.1.1.7. Altura de las edificaciones.

Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas:

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 30 %, que se apoya en la fachada 1 m por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

   Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara superior del último forjado.

   La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.

   Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

   Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.

   En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

N.º máximo de plantas	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,50	4,75
Dos (baja más 1)	6,50	7,75
Tres (baja más 2)	9,50	10,75

   En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad. Para la tipología 3 plantas más ático, será preceptiva como altura de cornisa la establecida para tres plantas debiendo

quedar el ático retranqueado 3 metros del plano de alineación de fachada, y no pudiendo sobrepasar en 3,20 metros la altura total establecida para tres plantas.

Las edificaciones tipo nave adosadas o aisladas en SU en zonas con tipología edificatoria ED o EH, tendrán la misma altura de cerramiento hasta el arranque de la cubierta que la que correspondiente a la zona y calle en que se sitúe y 1,5 m más hasta la cumbrera de cubierta como máximo. Las naves adosadas de tipología IH tendrán una altura máxima de 7,75 al arranque de cubierta, pudiendo elevar la cumbrera 3 metros por encima como máximo y en naves aisladas en zonas de tipología IA, la altura máxima será 11,5 metros hasta el arranque de la cubierta, pudiendo elevar la cumbrera 3 metros por encima como máximo, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino chimeneas e instalaciones necesarias para la actividad. En SNU las naves tendrán altura acorde al uso a que se destinen, siempre que cuente con los preceptivos informes favorables sobre el impacto ambiental y la calificación urbanística.

En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con altura máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de diez metros.

b) Cuando un solar linde por dos calles opuestos, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle, se aplicará la altura de la calle de mayor altura, no obstante en la calle de menor altura deberá quedar la edificación con la altura correspondiente a esta con un fondo mínimo de 5 m.

Altura libre de plantas: Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

La planta baja es aquélla cuya cota se encuentra a nivel de la rasante oficial del terreno, (en terrenos con pendiente se admitirá una diferencia de hasta un metro, por encima o debajo de la rasante) al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquellos situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a estas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumplen las condiciones expresadas. Solo se admiten sobre una planta baja.

La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se

fija en 2,50 metros para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda y 3,00 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,00 metros.

La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Artículo 4.1.1.1.8. Voladizos: Balcones, Vuelos y Miradores.

Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros, o que a criterio municipal no pueda suponer un peligro dada su situación.

Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, la longitud será libre, y siempre a partir de la primera planta. Quedando retranqueados al menos 20 cm respecto del borde del acerado.

El grueso máximo del balcón incluido solado será de 25 cm en su borde exterior.

La separación a las medianería será como mínimo de 1,00 m.

Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura, salientes del plano de fachada, serán admisibles con cualquier longitud, estando separados a las medianeras al menos 1,00 metro y su saliente máximo de 0,60 m o el 5% del ancho de calle.

SUBSECCIÓN 2: CONDICIONES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS.

Artículo 4.1.1.2.1. Aislamiento y Estanqueidad.

Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones vigentes específicas respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico.

Así mismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 4.1.1.2.2. Habitabilidad de los locales.

Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberá satisfacer las siguientes condiciones:

— Situarse en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.

— Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.

— Disponer de huecos de ventilación e iluminación de superficie no inferior a la sexta parte de la pieza y en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas.

— En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

Artículo 4.1.1.2.3. Dimensiones mínimas de patios.

Son las establecidas en el artículo correspondiente a espacios libres, patios de parcela.

Artículo 4.1.1.2.4. Acceso a las edificaciones.

Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1 m, con un altura libre mínima de 2,10 m.

Los portales comunes tendrán un una anchura mínima de 2,20 m, desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.

Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m como mínimo.

En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el trasporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

En cualquier caso en toda edificación y urbanizaciones nuevas será de obligado cumplimento las determinaciones de la Legislación vigente de la Accesibilidad en Extremadura, tanto en espacios y edificaciones de uso público como privado.

Artículo 4.1.1.2.5. Escaleras y rampas.

La anchura no será inferior a 1 m, excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo se regirá por la normativa de calidad en la vivienda en Extremadura.

Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1 m^2 y anchura mínima de 50 cm.

En edificios de uso público y privado será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Extremadura, evitándose las barreras arquitectónicas.

Artículo 4.1.1.2.6. Barandillas y antepechos.

Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas..., situados a más de 0,50 m sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 1 metros de altura mínima y una de las dimensión de sus huecos no será superior a 0,10 metros, excepto en las barandillas y petos de escaleras en viviendas unifamiliares, acordes a la normativa de aplicación.

Artículo 4.1.1.2.7. Protección contra incencios.

Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 4.1.1.2.8. Pararrayos.

Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada, acorde con la legislación de aplicación.

Artículo 4.1.1.2.9. Condiciones de los Servicios.

Dotación de agua potable:

Todo edificio contará con instalación interior de agua potable que cumplirá con las determinaciones y exigencias que exija la legislación de aplicación, con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso especifico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.

En los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina será obligatorio la instalación de agua caliente. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno si será obligatorio.

Para la concesión de licencias de edificación o instalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad las aguas.

Evacuación de aguas:

Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.

Tan solo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.

Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.

En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.

En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismo, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que halla e sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la legislación de aplicación y las ordenanzas municipales o de las empresas concesionarias.

Evacuación de humos y gases:

Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación acorde a las exigencias de la normativa de aplicación, compuesta por chimeneas,

filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.

Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

Salidas de climatizaciones:

Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a tres metros, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros, en ningún caso los aparatos se situarán colgados en fachada, debiendo quedar dentro de la fachada y cerrados mediante la rejilla. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones exigibles en la normativa de aplicación.

Dotación de energía eléctrica:

Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.

Las instalaciones deberán cumplir la legislación de aplicación y las normas específicas de la compañía suministradora.

Dotación de comunicación:

Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.

Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.

Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual. Las instalaciones de comunicación cumplirán con la legislación de aplicación.

SUBSECCIÓN 3: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 4.1.1.3.1. Composición de fachadas y medianeras

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.

   Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

   En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznables o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen tres zonas coincidentes con las tres zonas de ordenación urbanística:

Zona de Núcleo Consolidado, comprende la zona definida como tal en los planos de ordenación OE2, coincidente con las áreas de suelo urbano consolidado calificadas con uso residencial y tipología ED Edificación Densa.

Zona de Ampliación, comprende áreas de suelo urbano consolidadas y sin consolidar así como los suelos urbanizables con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EH) Edificación en Hilera.

Zona Industrial que corresponde a los suelos urbanos y urbanizables calificados con uso industrial y tipologías edificatorias (IH) Industrial en Hilera y (IA) Industrial Aislada.

Artículo 4.1.1.3.2. Huecos de fachada.

1. Los huecos de fachada en la Zona de Casco Consolidado deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice o sea compatible con el resto de la fachada y el entorno.

   Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

   Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 m.

2. En los huecos de fachada en la Zona de Ensanche, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior solo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja y alta, entendiendo que el retranqueo se produce cuando se desplaza hacia el interior de la alineación oficial el edificio o planta superior del mismo sin cubrición, no se considera retranqueo cuando el forjado o cubrición llega hasta la alineación oficial produciéndose un porche cubierto. Se permitirá la colocación de la puerta de acceso a los edificios retrasada respecto al plano de fachada en un ancho no superior a 1,5 m y con un fondo máximo de 1,5 m, y siempre que a criterio municipal esté justificado y no rompa la homogeneidad del entorno, se admiten retranqueos en plantas superiores.

   Mediante Estudio de Detalle para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisible los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.

3. En la Zona Industrial, los huecos de fachada en su composición y proporciones son libres y atenderán a las necesidades de la actividad industrial y las determinaciones de las normativas específicas de aplicación. Mediante Estudio de Detalle o convenio para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisible los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.

Artículo 4.1.1.3.3. Cerramientos y celosías.

1. Los cerramientos de los espacios libres (patios) en ED se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales y no podrán quedar espacios libres vistos a fachada.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 100 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos.

Artículo 4.1.1.3.4. Materiales de Recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la Zona de Casco Consolidado solo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno. Se admite el ladrillo visto de color uniforme en fachada en una proporción inferior al 25% de la misma, incluido los huecos.

   Los recercados y zócalos solo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, o en ladrillo visto de color uniforme. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada, sí se admitirán aquellos materiales imitación de materiales naturales admitidos que logren su aspecto.

2. En la Zona de Ampliación se admiten todos los recubrimientos continuos y colores tradicionales.

   Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

3. En la Zona Industrial se admiten todos los recubrimientos continuos y colores.

Artículo 4.1.1.3.5. Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas.

1. Los salientes de cornisas aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm de la fachada.

2. Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.

3. Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m y quedarán retranqueados 0,4 m respecto al acerado.

Artículo 4.1.1.3.6. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.

En la Zona de Núcleo Consolidado quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas. Las chapas lacadas en color rojo serán admisibles en

edificios con uso exclusivo distinto al residencial. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas o de protección de valores arquitectónicos el empleo de materiales distintos.

En la Zona de Ampliación quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las chapas lacadas. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas el empleo de materiales no previstos.

En la Zona Industrial quedan autorizados todos materiales y colores en cubrición.

Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.

Artículo 4.1.1.3.7. Construcciones por encima de la altura y petos.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.

3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán 1,20 metros la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Artículo 4.1.1.3.8. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, (en cuanto a su uso; sean titularidad pública o privada) no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza de volumen y estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

Con carácter general, la tipología asignada es la de "Edificación Específica", y en ningún caso podrán rebasar la edificabilidad asignada.

Artículo 4.1.1.3.9. Conservación y fomento de la vegetación.

El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privada deberán mantenerse en buen estado.

Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verde será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

Artículo 4.1.1.3.10. Muestras y banderines.

Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.

Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm, no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán un espesor máximo será de 0,10 m y su saliente máximo 0,50 m, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 m. Su altura no será superior a 0,90 m, no sobrepasando en cualquier caso la del local y debiendo estar situados a mas de 2,25 m sobre el acerado.

Artículo 4.1.1.3.11. Carteles y vallas.

Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad. Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa cumplir la normativa específica y tener informe previo del Organismo titular competente.

Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 4.1.2.1. Residencial en casco antiguo.

Comprende la parte central del casco, delimitada claramente por el antiguo trazado del tramo urbano de la carretera Badajoz-Córdoba. Es una zona de uso exclusivamente residencial y de servicios. Es el área más antigua de Los Santos de Maimona, con calles estrechas y edificios de interés Histórico-artístico. Es la parte simbólica y representativa de la ciudad, que debe ser conservada para garantizar la identidad cultural e histórica de la población.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU001.

PARÁMETROS

— Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 60 m^2.

Frente Parcela Mínima: 4,5 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 4 m.

Otras Determinaciones: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Edificación Alineada: La fachada deberá seguir la alineación oficial, no autorizándose, con carácter general, el retranqueo de la misma.

Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, de hasta 15 cm de profundidad en planta baja y hasta 40 cm. En la planta superior, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Miradores.

Los paramentos serán, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

— El saliente no será mayor de 0,40 metros.

— Su longitud en planta no superará los 2,00 metros.

— No ocuparán más del 30% de la fachada.

— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Balcones.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El saliente no será mayor de 0,40 metros.

— Su longitud no superará los 1,40 metros.

— No ocuparán mas del 50% de la longitud de la fachada.

— Deberán distanciarse de las medianerías al menos 1 m.

3) Impostas, cornisas y aleros.

— Tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros.

No se permiten los cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos de fachada con obra de albañilería.

Tampoco se permiten las terrazas, pues no serían otra cosa que balcones con mayor dimensión de la permitida.

— Patios: La regulación dimensional de los patios será la determinada por Normativas específicas de higiene y salubridad: Habitabilidad de las Viviendas y CTE.

— Coeficiente de Ocupación por planta: No se fija.

Altura de la Edificación: 7,4 m.

— Número máximo de plantas permitidas: 2.

— Altura máxima de edificación: 7,40 m. (*).

— Sótanos: Permitidos.

— Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle.

(*) Con las excepciones previstas en el apartado de este artículo: "condiciones estéticas".

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc. Estas construcciones, deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta:

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.

— En los restantes casos: 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

— Plazas de Aparcamiento: No se fija.

Condiciones de Composición:

— Altura de edificación.

Con objeto de mantener la línea de cornisa, se autorizan alturas de edificación mayores de 7,40 metros siempre que ello se justifique por la existencia de edificaciones colindantes de mayor altura.

— Cubiertas.

Son obligatorias las cubiertas inclinadas.

Cuando la edificación vaya destinada a vivienda, se empleará como material de cubrición la teja, que deberá ser cerámica y de color rojo.

En otro tipo de usos, especialmente en aquéllos para los que se requieran grandes espacios diáfanos y sea necesario por tanto el empleo de un material de cubrición ligero, se permite la utilización de chapas metálicas lacadas en rojo.

Queda prohibido, en cualquier caso, el uso de placas de fibrocemento.

— Fachadas.

La fachadas tendrán, en su mayor parte, un acabado con enfoscado liso y un color blanco. Los elementos singulares, tales como dinteles o jambas, pueden ir acabados con piedras naturales.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

La coronación de las fachadas podrá realizarse bien por medio de petos, que tendrán una altura máxima de 1 m respecto a la parte superior del último forjado, o bien por medio de aleros.

— Medianerías.

Las medianerías vistas tendrán el mismo acabado que las fachadas e irán pintadas, igualmente, de color blanco.

— Puertas y ventanas.

Se aconseja el uso de carpinterías exteriores en madera para barnizar o pintar. Se prohíbe el uso del aluminio anodizado en fachadas. Se permite, en cambio, el uso del aluminio lacado.

USOS

USO PRINCIPAL

Residencial
Vivienda Unifamiliar.

USOS COMPATIBLES

Residencial colectivo: Todas las plantas.
Comercial: Planta Baja.
Terciario: Planta Baja.

Artículo 4.1.2.2. Zona residencial ensanche.

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos y de tipologías edificatorias que en el área central.

Es una zona más moderna, en donde han ido ubicándose las viviendas o las industrias que, por la carestía del suelo, por estar éste ya construido, o por la estrechez de las vías de comunicación, no tenían cabida en el casco.

La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área anterior.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU002.

PARÁMETROS

— Parcela Mínima: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva.

  Superficie Mínima: 120 m^2.

  Frente Parcela Mínima: 6 m.

  Fondo de Parcela Mínima: 15 m.

Edificación Alineada: La fachada deberá seguir, con carácter general, la alineación oficial. Sin embargo, en ciertas unidades de actuación, se establece un retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la alineación oficial, tal como se define en los correspondientes planos de ordenación. Al tratarse de viviendas adosadas, este retranqueo no debe entenderse como mínimo si no como obligatorio, pues de otra forma estaríamos propiciando la aparición de medianerías vistas.

En planta baja, con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, o respecto al retranqueo obligatorio, según los casos, de hasta 15 cm de profundidad, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial o a dicho retranqueo obligatorio, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

En las plantas superiores se autorizan las terrazas abiertas a fachada, es decir, con fondo retranqueado respecto de la alineación oficial o respecto del retranqueo obligatorio. Estas deberán cumplir las limitaciones respecto al porcentaje de fachada y separación de linderos establecido para este tipo de elementos en el apartado siguiente, "cuerpos volados".

— En los casos en que se establezca el retranqueo obligatorio de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

— Profundidad Máxima Edificable: No se fija.

Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cinco clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
— Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.
— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 m.
— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas

— Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas: VARIABLE 1-3 (*)

— Altura máx. edificación 1 planta: 3,90 m.
— Altura máx. edificación 2 plantas: 7,40 m.
— Altura máx. edificación 3 plantas: 10,70 m.

— Sótanos: PERMITIDOS para usos no vivideros, ni que impliquen la permanencia de personas.

— Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle. Los usos de esta planta se restringen a usos no vivideros.

(*) Ver planos de ordenación.

Altura Total de la Edificación: Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m

Altura de las Instalaciones: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Plazas de Aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA.

— En otros casos: 1 PLAZA / 100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Condiciones de Composición: Condiciones estéticas.

— Cubiertas.

— Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento. En caso de utilización de chapas metálicas, éstas irán necesariamente lacadas en rojo.

— Fachadas.

• Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USOS

USO PRINCIPAL

Residencial.
Residencial colectivo.

USOS COMPATIBLES

Residencial Vivienda Unifamiliar: Todas las plantas.
Comercial: Planta Baja.
Terciario: Planta Baja.

Artículo 4.1.2.3. Residencial aislada tradicional.

Abarca el corredor formado por la edificación existente a ambos márgenes de la carretera que une el casco urbano propiamente dicho con las inmediaciones de la Ermita de Nuestra Señora de la Estrella. Es una zona de edificación aislada, que debió surgir asociada a la tradicional romería que, como en otros pueblos de Extremadura, tiene lugar anualmente a la Ermita. En principio, se construyeron casas de recreo para ser utilizadas como segunda residencia, aunque en la actualidad se construyen también viviendas principales.

La normativa específica de la zona, tiene en cuenta el uso exclusivamente residencial por lo que contempla una restricción de los usos similar a la del área central.

Se establece una libertad estética semejante a la de la zona de ensanche, en atención a que, dado el carácter aislado de la edificación y al estar las edificaciones, por tanto, rodeadas de arbolado, este tema no es excesivamente importante.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU003.

PARÁMETROS

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada 13,00 m.
Fondo mínimo 18,00 m.
Superficie mínima 250,00 m^2.

Nota: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Parcela mínima segregable.

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas VARIABLE (1-2).

— Altura máx. edificación 1 planta 3,90 m.

— Altura máx. edificación 2 plantas 7,40 m.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: SIN LIMITACIÓN.

Alineaciones.

La fachada de la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima respecto a la alineación oficial, que en cada caso vendrá fijada en los correspondientes planos de ordenación.

La edificaciones podrán adosarse a linderos, manteniendo la alineación de la edificación colindante, sólo en los casos siguientes:

a) Existencia de edificación adosada en la parcela colindante.

b) Solicitud simultánea de licencia en ambas parcelas.

De no cumplirse estos requisitos, las edificaciones irán retranqueadas un mínimo de 3,00 metros respecto a linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería.

Cumplirán las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.

— Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.

— Deberán distanciarse, de las medianerías, al menos 1,00 m, en su caso.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.

— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1,00 m, en su caso.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas.

Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

Ocupación máxima:

— 60% del solar.

Provisión de plazas de aparcamiento

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA/VIVIENDA.

— En otros casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Vivienda, en sus dos categorías.
— Aparcamiento.
— Comercial compatible con la vivienda.
— Administrativo
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial en todas sus categorías.

— Comercial tolerable para la vivienda.

— Viales.

Condiciones estéticas:

— Cubiertas.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento y la utilización de chapas metálicas.

— Fachadas.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachadas.

Artículo 4.1.2.4. Residencial aislada extensiva.

La normativa específica de la zona anterior que permite en determinados casos el adosamiento lateral de la edificación a la parcela y las superficies permitidas para la parcela vinculada, hace necesario definir un tipo de edificación con mayor amplitud en la parcelación y obligatoriedad de unos retranqueos a todos los linderos mayores.

La zona, como la anterior, tiene en cuenta el uso exclusivamente residencial por lo que contempla una restricción de los usos similar a la del área central.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU004.

PARAMETROS

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 15 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 400 m^2.

Nota: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Parcela mínima segregable.

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas 1-2.

— Altura máx. edificación 1 planta 3,90 m.

— Altura máx. edificación 2 plantas 7,40 m.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: SIN LIMITACIÓN, salvo la establecida por la prohibición de adosar la edificación a linderos traseros.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima respecto a la alineación oficial, que en cada caso vendrá fijada por frentes completos de fachada, con un mínimo de 4 metros.

La irán retranqueadas un mínimo de 3,00 metros respecto a los demás linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

No procede su definición, una vez establecidas las condiciones de retranqueo la composición de la edificación será libre.

Ocupación máxima:

— 50% del solar.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA/VIVIENDA.
— En otros casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Vivienda, unifamiliar aislada.
— Aparcamiento.
— Comercial compatible con la vivienda.
— Administrativo.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial en todas sus categorías.
— Comercial tolerable para la vivienda.
— Viales.

Condiciones estéticas:

— Cubiertas.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento y la utilización de chapas metálicas.

— Fachadas:

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachadas.

Artículo 4.1.2.5. Residencial tres plantas.

Se trata de un caso particular de la Zona Residencial de Ensanche,

Todas las condiciones expresadas en el artículo anterior son las mismas a aplicar, salvo en:

— lo derivado del número de alturas permitido, elevándose a tres alturas sobre rasante.

— Lo expresado en retrantranqueos obligados: en esta ordenanza edificatoria las alineaciones marcadas serán obligatorias.

Artículo 4.1.2.6. Dotacional.

Esta zona está formada por áreas discontinuas, que representan el suelo ocupado por el equipamiento dotacional existente y por el de nueva creación que se prevé tanto en las de las unidades de actuación urbanizadora como en los sectores de suelo urbanizable.

Se distingue el carácter público y privado de las dotaciones en planos de Ordenación.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

— No se establece.

Parcela mínima segregable:

No se permiten segregaciones o reparcelaciones, por lo que la parcela mínima a estos efectos es la parcela actual. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Altura libre de plantas:

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso administrativo o de hostelería: 2,50 m.

— En los restantes casos: 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Alineaciones:

En general, se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Excepcionalmente, en el caso de que la parcela ocupe una manzana completa, se permite el retranqueo de las edificaciones respecto de la alineación oficial. En este supuesto, la parcela deberá vallarse siguiendo dicha alineación.

Cuerpos volados:

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

— En todos los casos: 1 plaza/100 m^2 útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros. También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Educativo.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.
— Cultural.
— Religioso.
— Sanitario.

Usos no permitidos:

— Vivienda, en todas sus categorías.
— Agrícola, en todas sus categorías.

— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.
— Administrativo, privado.
— Hostelería.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.7. Terciario.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 16,00 m.
Fondo mínimo: 20,00 m.
Superficie mínima: 400 m^2.

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 3.
— Sótanos: Permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

— En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En todos los casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Comercial en todas sus categorías.
— Administrativo privado.
— Hostelería.
— Aparcamiento.
— Educativo privado.
— Deportivo privado.
— Espacios libres y parques.
— Cultural.
— Religioso.
— Sanitario.

Usos no permitidos:

— Vivienda, en todas sus categorías.
— Agrícola, en todas sus categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.8. Industrial.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 16.00 m.
Fondo mínimo: 20,00 m.
Superficie mínima: 400 m^2.

Parcela mínima segregable:

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 2.
— Sótanos: Permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

— En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En todos los casos: 1 Plaza/100 m^2 útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Industrial compatible, tolerable o incompatible con la vivienda.
— Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Vivienda en sus dos categorías.
— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial incompatible con otros usos.
— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.9. Agroganadero.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 6 m.
Fondo mínimo: 15,00 m.
Superficie mínima: 120 m^2.

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 1.

— Sótanos: No permitidos.

— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

Será obligatorio el vallado de la parcela, con un cerramiento de 2 metros de altura mínima, constituido en obra de fábrica siguiendo la alineación oficial y los linderos.

En el interior de la parcela, se permite construir, con cualquier alineación, edificaciones cerradas o cobertizos.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Agrícola, en su categoría 2.ª (edificación agrícola).
— Ganadero, en su categoría 2.ª (pequeña instalación ganadera).

Usos no permitidos:

— Vivienda en sus dos categorías.
— Agrícola, en su categoría 1.ª (tierra de labor).
— Ganadero, en sus categorías 1.ª (finca ganadera) y 3.ª (gran instalación ganadera).
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.

— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas

Artículo 4.1.2.10. Zonas verdes y espacios libres.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Según tipo espacio libre y artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 1.
— Sótanos: No permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

No procede.

Ocupación máxima:

— Por tipología: Edificabilidad en Espacios Libres, máx 0,02 m^2/m^2.

Usos permitidos:

— Espacios libres y parques.
— Viales peatonales.
— Deportivo (Pistas al aire libre Públicas en una proporción máxima del 50% de su superficie); de existir cerramientos específicos para este uso, dentro de la Zona Verde o Espacios Libres, este debe permitir el libre acceso a las pistas deportivas.

Usos no permitidos:

— Vivienda en todas sus categorías.
— Agrícola, en su categoría 1.ª (tierra de labor).

— Ganadero, en sus categorías 1.ª (finca ganadera) y 3.ª (gran instalación ganadera).
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.
— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.

Condiciones estéticas:

Las construcciones permitidas armonizarán con el espacio en el que se ubican.

Otras Condiciones:

En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Dentro de estos espacios se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetes para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m^2. por unidad edificada, con el límite expresado de 0,02 m^2/m^2 por zona verde o espacio libre delimitado.

Se permitirá la ubicación de construcciones de instalaciones e infraestructuras, de reducidas dimensiones, que no supongan un volumen excesivo (nunca mayor al equivalente a una planta de edificación regulada); en estos casos, y dependiendo de la índole de la infraestructura o instalación se dispondrá de un cerramiento de masa vegetal exterior al cerramiento propio de la construcción, o instalación.

III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Los Santos de Maimona. (2011060800)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de mayo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

1º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Una vez completado lo anterior, deberán asimismo acompañarse las normas urbanísticas en formato digital, que facilite su publicación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º
El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de mayo de 2010 las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1
CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1
DEFINICIONES

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 la 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.

Artículo 1.1.8. 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 1.1.9. 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 1.1.10. Parcela afectada.

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

Artículo 1.1.11. 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 1.1.12. Linderos o lindes.

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

Artículo 1.1.13. 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 1.1.14. Fondo de parcela.

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

Artículo 1.1.15. Círculo inscrito.

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

Artículo 1.1.16. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 1.1.17. 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 1.1.18. Fondo edificable.

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

Artículo 1.1.19. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 1.1.20. Edificación retranqueada.

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

Artículo 1.1.21. Patio abierto.

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

Artículo 1.1.22. Superficie libre.

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

Artículo 1.1.23. Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.24. 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 1.1.25. Edificación libre.

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

Artículo 1.1.26. Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.27. 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 1.1.28. 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 1.1.29. 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.

Artículo 1.1.30. 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 1.1.31. 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 1.1.32. 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 1.1.33. Altura de las instalaciones.

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

Artículo 1.1.34. Altura de planta.

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

Artículo 1.1.35. Altura libre de planta.

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

Artículo 1.1.36. Planta baja.

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado no excede de 1 metro.

Artículo 1.1.37. Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.38. 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 1.1.39. Bajo cubierta.

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

Artículo 1.1.40. 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 1.1.41. Semisótano.

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

Artículo 1.1.42. 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 1.1.43. 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 1.1.44. 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 1.1.45. 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 1.1.46. 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 1.1.47. Pendiente de cubierta.

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

CAPÍTULO 2

LEGISLACIÓN

Artículo 1.2.1. Normativa general.

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.

2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura.

3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA.

   LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

   EXTREMADURA:

   — LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEX.

— LEY 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.

— DECRETO DEL PRESIDENTE 17/2007, de 30 de junio, por el que se modifica la denominación y número de las Consejerías de la Junta de Extremadura.

— DECRETO DEL PRESIDENTE 26/2003, de 30 de junio, de distribución de competencias de las Consejerías de la Administración de la C.A. de Extremadura.

— LEY 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

— DECRETO 39/2006, de 7 de marzo, por el que se aprueban la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

— DECRETO 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las 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.

4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

LEY 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

REAL DECRETO 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— RDLeg 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

— RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

— Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

5. PATRIMONIO.

LEY 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

LEY 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

EXTREMADURA:

— LEY 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

— LEY 2/1992, de 9 de julio, de Patrimonio de la CAEX.

— DECRETO 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de la CAEX.

REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

DISPOSICIONES ADICIONALES 1.ª, 8.ª y 19.ª de la LEY 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y REAL DECRETO 828/1995 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

EXTREMADURA:

— DECRETO 77/1990, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.

— DECRETO 196/2004, de 29 de diciembre, por el que se establece un Fondo de Cooperación para las Mancomunidades de Municipios de Extremadura.

— LEY 5/2005, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la CAEX para 2006.

— LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX.

— DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales.

— LEY 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

— DECRETO 111/2004, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

— LEY 18/2001, de 14 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES.

EXTREMADURA:

— LEY 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— DECRETO 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

— DECRETO 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

LEY 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.

EXTREMADURA:

LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

DECRETO 7/2207, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en cuanto no se oponga a la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

— RD 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V).

EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— RD 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en cuanto no se oponga a la Ley 15/2001, SOTEX).

10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES).

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos VI, VII y VIII).

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).

REAL DECRETO 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad.

12. INSCRIPCIONES REGISTRALES.

REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

13. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

LEY 1954, de 16 de diciembre, sobre expropiación forzosa.

DECRETO de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

14. CONTRATOS DE LAS AA.PP.

RDLEG 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Contratos de las AA.PP.

REAL DECRETO 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

LEY 48/1998, de 30 de diciembre, sobre los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones.

15. MEDIO AMBIENTE.

A) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

LEY 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

REAL DECRETO 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

EXTREMADURA: DECRETO 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

DECRETO 833/1975, de 6 de febrero, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

LEY 22 diciembre 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

REAL DECRETO 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera.

C) ESPACIOS NATURALES.

LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

EXTREMADURA: LEY 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

D) ACTIVIDADES MOLESTAS.

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

O.M. de 15 marzo de 1963, que da instrucciones Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

E) RESIDUOS.

LEY 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

ORDEN de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.

ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

REAL DECRETO 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos (Anexo I modificado por OM PRE/1624/2002, de 25 de junio).

REAL DECRETO 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

DECRETO 133/1996, de 3 de septiembre, de residuos tóxicos y peligrosos.

DECRETO 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.

PLAN Regional de Residuos.

16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES.

A) CARRETERAS.

LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.

EXTREMADURA:

LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

ORDEN de 16 de septiembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

B) CAMINOS PÚBLICOS.

EXTREMADURA: LEY 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

C) VÍAS PECUARIAS.

Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

EXTREMADURA:

DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX.

D) MONTES.

LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.

LEY 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.

EXTREMADURA: DECRETO 83/2004, de 1 de junio, por el que se establecen bases reguladoras para conceder ayudas en el marco de la gestión sostenible de los montes.

17. AGUAS.

RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

18. TURISMO.

EXTREMADURA: LEY 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 78/1986, de 16 de diciembre, por el que se establece la ordenación turística de establecimientos hoteleros en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. INDUSTRIA.

EXTREMADURA: LEY 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura.

20. COMERCIO.

EXTREMADURA: LEY 3/2002, de 9 de mayo, de comercio de la CAEX.

21. TRANSPORTES.

LEY 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL (hidrocarburos, telecomunicaciones, electricidad, explosivos, defensa nacional, minas).

LEY 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos

REAL DECRETO 942/2005, de 29 de julio, por el que se modifican determinadas disposiciones en materia de hidrocarburos.

LEY 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (mantienen su vigencia las Disposiciones Adicionales 5.ª, 6.ª y 7.ª y Transitorias 6.ª, 7.ª y 12.ª de la Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones).

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

LEY ORGÁNICA 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana y RD 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.

LEY 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y RD 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

LEY 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA.

EXTREMADURA: LEY 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.

EXTREMADURA: LEY 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

24. LEGISLACIÓN CIVIL.

REAL DECRETO de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

LEY 49/1960, de la Jefatura del Estado, de 21 de julio de 1960, sobre Propiedad Horizontal.

España.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos.

25. POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.

REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

EXTREMADURA: LEY 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 41/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Suelo en Extremadura para el período 2004-2007.

DECRETO 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007 (modificado por Decreto 33/2007, de 6 de marzo).

EXTREMADURA: LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

Artículo 1.2.2. Normativa técnica.

1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS.

REAL DECRETO 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

LEY 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. AGUA.

REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

ORDEN de 28 de diciembre 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

ORDEN de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

RESOLUCIÓN de 14 febrero de 1980 (Dir. Gral. Energía). Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

ORDEN de 9 de diciembre de 1975 por la que se aprueban las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministros de agua" (derogada por RD 314/2006, de 17 de

marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, publicado en el BOE el 29 de marzo de 2006, no obstante la Orden Ministerial podrá seguir aplicándose durante los 12 primeros meses a la fecha de derogación).

ORDEN de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones".

3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

ORDEN de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan Normas para la Utilización de las Espumas de Ureaformol usadas como Aislantes en la Edificación.

REAL DECRETO 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios.

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.

España.

EXTREMADURA: DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

LEY 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

LEY 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

ORDEN de 3 de marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

REAL DECRETO 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la accesibilidad.

5. COMBUSTIBLES Y GASES.

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".

ORDEN de 9 de marzo de 1994 por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

España.

REAL DECRETO 1853/1993, de 22 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 (Vigencia a partir del 4 de marzo de 2007, aplicándose hasta tal fecha el RD 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas).

España.

ORDEN de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.

ORDEN de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible 10, 15, 16, 18 y 20.

ORDEN de 7 de junio de 1988 del Ministerio de Industria y Energía por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible.

REAL DECRETO 494/1988, de 20 de mayo, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible (vigente hasta el 4 de marzo de 2007, fecha de entrada en vigor del RD 919/2006, de 28 de julio).

España.

ORDEN 29 de enero de 1986 por la que se aprueba el Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (glp) en Depósitos Fijos (vigente hasta el 4 de marzo de 2007, fecha de entrada en vigor del RD 919/2006, de 28 de julio).

ORDEN de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueban la instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de Gases Combustibles y la instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras (vigente hasta el 4 de marzo de 2007, fecha de entrada en vigor del RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

ORDEN de 6 de julio de 1984 por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1984, y modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.

REAL DECRETO 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.

ORDEN de 26 de octubre de 1983 por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974, que aprueba el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos.

RESOLUCIÓN 24 julio 1963 (Dir. Gral. Industrias Siderometalúrgicas). GAS. Normas para Instalaciones de gases licuados del petróleo con depósitos de capacidad superior a 15 kgs (vigente hasta el 4 de marzo de 2007, fecha de entrada en vigor del RD 919/2006, de 28 de julio).

6. ELECTRICIDAD.

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

REAL DECRETO 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

ORDEN de 6 de julio de 1984 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

REAL DECRETO 889/2006, de 21 de agosto, por el que se regula el control petrológico del Estado sobre instrumentos de medida (vigencia 30 de octubre 2006).

España, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

REAL DECRETO 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

DECRETO 3151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

7. ENERGÍA.

LEY 82/1980, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía (vigente en lo que no se oponga a la LEY 40/1994, de 30 de diciembre, de ordenación del sistema eléctrico nacional).

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.

EXTREMADURA: LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.

8. HABITABILIDAD.

EXTREMADURA: DECRETO 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que han de reunir las viviendas de nueva construcción.

EXTREMADURA: DECRETO 158/2001, de 9 de octubre, de tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

9. INSTALACIONES ESPECIALES.

REAL DECRETO 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo de exposición en zona controlada.

REAL DECRETO 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.

REAL DECRETO 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.

REAL DECRETO 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radioactivas.

10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

REAL DECRETO 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Incluye las correcciones que el MCYT ha hecho en el texto y las tablas. Declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2003.

ORDEN de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el Anexo 1 y los apéndices del mismo.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

ORDEN 31 mayo 1982 Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de incendios.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS.

REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).

REAL DECRETO 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre el Dominio Público Hidráulico.

REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

REAL DECRETO-LEY 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

ORDEN de 12 de noviembre de 1987 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

ORDEN de 25 de mayo de 1992 por la que se modifica el artículo 2 de la Orden de 12 de noviembre de 1987 por la que se establecen normas sobre emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE núm. 129, de 29 de mayo de 1992).

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

LEY 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (en vigor en lo que no se oponga a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

REAL DECRETO 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.

España.

REAL DECRETO 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.

REAL DECRETO 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.

REAL DECRETO 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.

ORDEN de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas.

TÍTULO 2
DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

Artículo 2.0.1. Contenido Documental del presente PGM.

El presente PGM consta de los siguientes documentos:

Memoria Informativa.
Planos de Información.

Memoria Justificativa de la Ordenación.
Normas Urbanísticas.
Catálogo de Bienes Protegidos.
Planos de Ordenación.

Artículo 2.0.2. Ambito de Aplicación y Vigencia.

El presente PGM es de aplicación a la totalidad del término municipal, entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el DOE del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una Revisión del PGM, sin perjuicio de sus posibles Modificaciones Puntuales o de la Suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 2.0.3. Carácter.

1. El Plan General, conforme a la Ley del Suelo, es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad del Plan General apareja el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos afectos a las mismas, en especial en lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado.

4. La obligatoriedad del Plan General implica que los particulares, al igual que la Administración, queden obligados al cumplimiento de las determinaciones del mismo, de forma que cualquier actuación, sea pública o privada, debe acomodarse a las mismas.

5. Asimismo, la obligatoriedad comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho de interés legítimo existente sobre el suelo afectado.

Artículo 2.0.4. Revisión.

Según el art. 81 de la LSOTEX (y 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura) "La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística, y en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales requiere su Revisión".

1. No se establece un plazo mínimo para la Revisión del Plan, no obstante a los dieciséis años (cuatro cuadrienios) de vigencia del Plan el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento o revisión; sin perjuicio de revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión por decisión municipal.

2. Procederá la Revisión del Plan cuando concurran las siguientes circunstancias:

   a) El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.

   b) Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamento que obligue a ello.

   c) Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc.

d) Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de este último.

e) Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.

f) Según lo establecido en el artículo 81.2 de la LSOTEX, la Junta de Extremadura podrá disponer de la revisión de los Planos Municipales por razones de urgencia o de excepcional interés público.

Artículo 2.0.5. Modificaciones del PGM.

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por la legislación vigente y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

b) Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable delimitado en sectores, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

Según el art. 104 del Reglamento de Planeamiento: La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá iniciarse la tramitación de modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

Artículo 2.0.6. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas.

Artículo 2.0.7. Interpretación de los documentos.

1. Las prescripciones de estas Normas y del propio Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, en atención a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos marcados por el Plan. En caso de duda o imprecisión de los documentos se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor Edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

2. Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del propio sentido de su contenido, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en el que se han de aplicar.

   En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

   — La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

   — Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1/2.000 y ésta a su vez sobre 1/10.000, etc.

   — Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.

   — Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 2.0.8. Competencias.

1. En virtud del Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984, de 7 de junio, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de Extremadura y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Las competencias para la formulación y aprobación de este Plan General Municipal, son las siguientes:

— Al Ayuntamiento:

- La formulación del Plan General, así como acordar sus modificaciones y revisiones.
- La aprobación Inicial y Provisional de este Plan General.
- La aprobación definitiva de la determinación de ordenación detallada que contiene este Plan, previo informe de la Consejería correspondiente.
- La aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

— A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- La aprobación inicial y aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito supramunicipal.
- La aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
- La aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la Ordenación Estructural de Plan General.

2. El desarrollo del presente Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus propias competencias.

3. Corresponderá a los distintos Departamentos Ministeriales y Direcciones Generales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

   Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en las formas y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

Artículo 2.0.9. Suspensión de Licencias.

El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, etc. con el fin de facilitar la aplicación de las previsiones contenidas en este Plan General o en el Planeamiento de desarrollo a que diera lugar. El acuerdo por el que se somete a información pública la aprobación inicial de este Plan General determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas donde la ordenación prevista por el plan suponga modificación del régimen urbanístico vigente, la suspensión de licencias tendrá un periodo de vigencia máxima de dos años.

La suspensión de otorgamiento de licencias se extinguirá automáticamente con la aprobación definitiva del Plan, Planeamiento de desarrollo o Programa de Ejecución.

Los peticionarios de licencias solicitadas y concedidas con anterioridad a la suspensión de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste del proyecto y a la devolución de los tributos y tasas satisfechos.

Artículo 2.0.10. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

En el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General Municipal.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés público, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como acto sujeto a licencia de obras, según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, que atenderá al procedimiento descrito en la Sección 2 del Capítulo 10; en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa. No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones en Suelo No Urbanizable, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

— La seguridad de las personas y bienes.

— La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.

— La integridad del dominio público.

B) Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos y con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación y elemento catalogado o inventariado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés público, para todas las obras que puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 2, de esta normativa y en el Plan Especial de Protección, complementario de este Plan General Municipal. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la Calificación Urbanística, previa de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Sección 2.ª Régimen del Suelo No Urbanizable de la LESOTEX, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

C) Edificaciones o instalaciones que no se ajusten a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes con la nueva ordenación serán declaradas fuera de ordenación.

Dentro de los edificios declarados como fuera de ordenación se ha de distinguir entre aquellos totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en los que sólo se podrán realizar las obras destinadas a garantizar:

— La seguridad de personas y bienes.

— La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

— La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.

— La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de mejora o reforma, en las condiciones del art. 79 de la LSOTEX en aquellas edificaciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia. Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permitan se vincularán obligatoriamente a la subsanación de la situación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

— Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.

— Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.

— Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.

— Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Artículo 2.0.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En Suelo Urbanizable y No Urbanizable Común podrán ejecutarse obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el art. 187 de la LSOTEX.

La autorización se tramitará de acuerdo a lo previsto para las licencias de obras, edificación e instalaciones.

Artículo 2.0.12. Licencias urbanísticas.

Hasta la redacción de ordenanza municipal sobre policía de las edificaciones, serán de aplicación supletoria los artículos 175 a 186 de la LSOTEX.

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CONDICIONES DE USO

Artículo 2.1.1. Clasificación de los usos.

Atendiendo al Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen las siguientes clasificaciones:

1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.

1.1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2. Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

1.3. Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4. Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. DEFINICIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.

2.1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

2.2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso 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.

c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso 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, etc.

2.3. Uso Industrial (I).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

2.4. Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.

c) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

— Uso de Infraestructura-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 cementerios.

— Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

— Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 2.1.2. Usos característico, compatible y prohibido.

— 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 2.1.3. Usos público y privado.

— 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 propietaria 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 2.1.4. Usos permanente y provisional.

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 2.1.5. Situaciones de compatibilidad de los usos.

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

— Situación 1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.

— Situación 2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.

— Situación 3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

— Situación 4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

— Situación 5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable pero de diferente uso específico.

— Situación 6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

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

— Situación 8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

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

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

— Características de la actividad.

— Informes de las Administraciones sectoriales competentes en virtud de la legislación específica que la afecte.

— Repercusión de la actividad en su ámbito inmediato.

Artículo 2.1.6. Usos Globales Pormenorizados y específicos definidos en la Matriz de Usos.

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)

U. Global
U. Pormenorizado
U. Específico

Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico	U. Global	U. Pormenorizado	U. Específico
Residencial	Unifamiliar	Viv. Unif exclusiva	R	RU	RUE
		Viv Unif con local			RUL
		Viv unif anexa a otros usos			RUA
	Comunitario	comunitario		RC	RCC
	Plurifamiliar			RP	

Terciario	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL
		Centro Comercial			TCC
	Hotelero	Hotel		TH	THH
		Pensiones, hostales y Fondas			THP
		Alojamiento rural			THR
		Camping			THC
	Oficinas	Despacho Profesional		TO	TOD
		Sede institucional			TOI
		Oficinas Empresas			TOE
	Recreativo	Bar, cafetería,		TR	TRB
		Discoteca, Pub			TRD
		Restaurante			TRR
Dotacional	Comunicaciones	Red Viaria de Tráfico	D	DC	DCV
		Estación de Autobuses			DCA
		Garajes y aparcamientos			DCG
		Area servicio gasolinera			DCS
		Red ferroviaria			DCF
	Zonas Verdes	Areas de recreo		DV	DVR
		Areas peatonales			DVP
		Parque urbano			DVU
		Jardines			DVJ
	Equip. socio-cultural	Sanitario		DS	DSS
		Religioso			DSR
		Administrativo			DSA
		B. social, asistencial			DSB
		Cultural			DSC
	Equipamiento deportivo	Pistas Descubiertas		DP	DPD
		Pabellones cubiertos			DPC
	Equipamiento educativo	Guardería		DE	DEG
		Ed. Primaria			DEP
		ESO (E. Sec. Obligat) y Bachillerato			DEE
		Formación Profesional			DEF
	Servicios urbanos	Cementerio		DU	DUC
		Matadero			DUM
		Seguridad ciudadana			DUS
		Servicio contraincendios			DUI
		Servicio Limpieza			DUL
Infraestructuras	Centros de instalaciones	Depuradora	F	FC	FCD
		Depósitos agua			FCA
		Centro RSU (Residuos Sólidos Urbanos)			FCR
		Centro de transformación			FCC
		Subestación eléctrica			FCS
	Red de instalaciones	Red de Saneamiento		FR	FRS
		Emisarios red saneamiento			FRE
		Líneas electricas			FRL
		Gasoducto			FRG
		Antenas y telefonía			FRT
	Singulares			FS	

Industrial	Productivo	Ind. Taller artesanal	I	IP	IPT	
		Ind. Actividad inocua			IPI	
		Ind Actividad Molesta			IPM	
		Ind. Act Nociva, Insalubre y peligrosa			IPN	
	Almacenaje			IA		
	Explotación recursos naturales			IN		FE
	Agroganadero			IG		

Las situaciones son:

SITUACION :

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

DESTINO :

V - Privado	
P - Publico	M - Municipal
	P - Provincial
	A - Autonómico
	E - Estatal
T - Todos los destinos	

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Artículo 3.1.1. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Serán las relacionadas en el art. 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en adaptación al PGM de Los Santos de Maimona:

— Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.

— La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.

— La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.

— El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.

— Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.

— Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

— Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.

— Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

— Ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.

— Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.

— Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.

— La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

— La definición y regulación de las zonas de Ordenación.

— La determinación del Aprovechamiento medio en Suelo Urbano no consolidado, y en Suelo Urbanizable.

— La asignación de usos globales.

— Las superficies de cesión Obligatorias establecidas en las correspondientes fichas de condiciones particulares tanto de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, como de los Sectores de Suelo Urbanizable.

SECCIÓN 1. DIRECTRICES.

Artículo 3.1.1.1. Ocupación del territorio.

DIRECTRICES

Ámbito de Aplicación: Todo el término municipal.

Contenido: El PGM propone el mantenimiento de la estructura general del territorio actual, determinada por el núcleo urbano, 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.ª Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población.

2.ª 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 3.1.1.2. Modelo de evolución urbana.

El Plan General propone para el núcleo urbano de Los Santos un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en cuanto al casco urbano tradicional, y en cuanto a las zonas de suelo urbano de ensanche que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

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 3.1.1.3. 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.

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 3.1.2.1. 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, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Planeamiento:

El Plan General Municipal adscribe la totalidad de los terrenos por él ordenados a una de las siguientes clases de suelo:

— Urbano (SU),

— Urbanizable (SUB) y

— No Urbanizable (SNU).

Artículo 3.1.2.2. Suelo Urbano SU.

Integran el suelo urbano (SU):

1º. Los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

2º. Los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en el párrafo anterior y delimitados en la forma que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

3º. Los terrenos que hayan adquirido la condición de solar tras haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

En todo caso, la condición de solar a que se refiere el párrafo anterior requiere la disposición por la parcela de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada y con alumbrado público, abierta al uso público en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, debiendo reunir idénticas condiciones todas las demás vías a las que dé frente.

No son considerables a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, ni las rondas perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, a excepción de los tramos de travesía urbana y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo de población.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista por el planeamiento.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

d) Cuantos otros se determinen válidamente a tal efecto por la ordenación territorial y urbanística.

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 3.1.2.3. Suelo Urbanizable (SUB).

1. El Plan General Municipal adscribe a la clase de suelo urbanizable (SUB) los terrenos que deban o puedan ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización en las condiciones y términos que al respecto estableciere y de conformidad, en todo caso, con lo prevenido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el Reglamento de planeamiento, así como, en su caso, con lo que dispusieren los Criterios de Ordenación Urbanística y planes de ordenación del territorio.

2. La clasificación como suelo urbanizable (SUB) se justifica expresa y suficientemente por relación tanto a la posibilidad de la efectiva incorporación de los terrenos al proceso urbanizador dentro del horizonte temporal previsto por el Plan General Municipal, como a la conformidad de la transformación de los terrenos con un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio.

   Su delimitación se refleja en el plano n.º OE-2 de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas SUB.

3. A los efectos previstos en el artículo 70 2.2. de la LSOTEX, el Plan general dota de ordenación detallada a algunos sectores de Suelo Urbanizable (SUB) en razón de su conveniencia, "para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo".

Artículo 3.1.2.4. 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.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. Condiciones Generales.

Con carácter estructural, las condiciones edificatorias se exponen según los usos:

1. USO RESIDENCIAL:

a) Desarrollo y protección de las características del casco urbano:

— Protección del Patrimonio y mejora de las tipologías.

— Mantenimiento de la trama viaria.

— Características de la tipología edificatoria.

— Se mantiene el tamaño de las parcelas existentes.

— Aprovechamiento bajo cubierta. Regulación.

b) Ampliación del Suelo Urbano:

— Ampliación de suelo urbano con infraestructura existente. Suelo Urbano Consolidado.

— Ampliación de suelo urbano no consolidado.

2. USO AGROGANADERO:

— Ampliación de polígonos con infraestructura existente.

— Mantener y potenciar este uso.

— Incluir en el viario las calles ya urbanizadas.

— Separarlo del uso residencial.

3. USO INDUSTRIAL:

— Ampliar en la zona con calles de servicios urbanísticos.

— Integrar el viario actual.

4. USO ZONA VERDE:

— Cumplimiento de los Estándares.

— Características de la tipología edificatoria.

5. USO EQUIPAMIENTOS:

— Cumplimiento de los Estándares.

— Características de la tipología edificatoria.

Artículo 3.2.2. Edificabilidad.

A efectos de ordenación estructural se establecen los siguientes valores correspondientes a la Edificabilidad neta de parcela atendiendo a las tipologías y usos siguientes:

— Edificación Densa (ED):

Para dos plantas: 1,70 m^2/m^2.
Para tres plantas: 2,40 m^2/m^2.*

— Edificación en Hilera (EH): 1,40 m^2/m^2.

— Edificación Aislada (EA): 1 m^2/m^2.

— Industrial en Hilera (IH): 1,10 m^2/m^2.

— Industrial Aislada (IA): 1,10 m^2/m^2.

— Edificación en Espacios Libres (EL): 0,02 m^2/m^2.

— Edificación Específica (EE):

Dos plantas: 1,8 m^2/m^2.
Tres plantas: 2,5 m^2/m^2.

*Aplicable también a la tipología 3 plantas más ático, definida en sector con ordenación detallada.

A los efectos de regular la edificabilidad máxima de las Unidades de Actuación y de los Sectores, se establecen unas edificabilidades corregidas en función de las tipologías asignadas que se recogen el cuadro siguiente:

— Edificación Densa (EDD):

Para dos plantas: 1,60 m^2/m^2.
Para tres plantas: 2,30 m^2/m^2.

— Edificación en Hilera (EHD): 0,70 m^2/m^2.

— Edificación Aislada (EAD): 0,50 m^2/m^2.

— Industrial en Hilera (IHD): 1,00 m^2/m^2.

— Industrial Aislada (IAD): 0,70 m^2/m^2.

Con carácter general los valores de edificabilidad se refieren a construcciones sobre rasante, no computando, a estos efectos las construcciones bajo rasante.

Artículo 3.2.3. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en distintas zonas de ordenación urbanísticas, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y con carácter indicativo la delimitación de las zonas. Las zonas son las siguientes:

1. Zona de Núcleo Consolidado. RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO.

2. Zona de RESIDENCIAL ENSANCHE.

3. zona RESIDENCIAL AISLADA TRADICIONAL.

4. Zona RESIDENCIAL AISLADA EXTENSIVA.

5. Zona RESIDENCIAL TRES PLANTAS.

6. Zona DOTACIONAL.

7. Zona TERCIARIO.

8. Zona INDUSTRIAL.

9. Zona AGROGANADERO.

10. Zona ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1. Condiciones generales.

Todas las edificaciones que se construyan en este suelo deberán cumplir todos los requisitos establecidos en el capítulo anterior.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. División Normativa.

Atendiendo a lo establecido en el art. 11 de la LSOTEX, se establecen las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable:

— Suelo no Urbanizable común: terrenos considerados por este PGM inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, en razón de su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado.

— Suelo no urbanizable protegido: constituido por los terrenos en los que concurren las circunstancias reseñadas en los apartados a), b) y c) del art. 11.1. de la LSOTEX.

Artículo 3.4.2. Tipos de Suelo no Urbanizable protegido.

Atendiendo a la distinción establecida en el artículo anterior, y en base a lo dispuesto en le art. 11.2 de la LSOTEX se establecen los siguientes tipos de Suelo no Urbanizable protegido:

— SNU Protegido ECO.
— SNU Protegido ARQ.
— SNU Protegido VIAS.
— SNU Protegido FFCC.
— SNU Protegido GAS.
— SNU Protegido VPEC.
— SNU Protegido HDR.
— SNU Protegido CEM.
— SNU Protegido GMIN.

Artículo 3.4.3. Superposición de Protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 3.4.4. SNU Protegido ECO.

Es la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés ecológico-ambiental, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de alto valor ecológico, y en las sierras de San Jorge, S.ª San Cristóbal, S.ª de los Santos, S.ª de los Olivos y S.ª de Cabrera.

Artículo 3.4.5. SNU Protegido ARQ.

Son aquellos terrenos de suelo no urbanizable que requieren de una especial protección por existir yacimientos de carácter arqueológico, reseñados en los planos OE2 y OE9.

Artículo 3.4.6. SNU Protegido VIAS.

1. Es la situada en los bordes de las carreteras del término municipal, junto con las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas por la legislación sectorial vigente.

2. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa del Estado sobre las distintas clases de vías, Ley de Carreteras. Ley 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 4 de marzo y Ley 7/1997, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, y demás disposiciones del organismo del que dependa la carretera.

3. En aplicación de la Ley sectorial vigente, a ambos lados de la carretera quedan establecidas líneas de edificación que definen márgenes de protección en los cuales quedan prohibidas

las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación a excepción de las que resultan imprescindibles para el mantenimiento y conservación de aquellas que deberán ser debidamente autorizadas.

4. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público anteriormente definida y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas (art. 22 de la Ley 25/1988, de carreteras).

5. La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas. (art. 23 Ley 25/1988, de carreteras).

6. Las limitaciones al uso del suelo en dichas zonas son las siguientes:

   a. En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando las prestación de un servicio público de interés general así lo exija (art. 21.3 Ley 25/1988, de carreteras).

   b. En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art. 22.2 Ley 25/1988 de carreteras).

7. Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantas o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera afectada. (art. 23.2 Ley 25/1988 de carreteras).

8. Se establece así mismo la línea de edificación desde la cual, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

9. Así mismo será de obligatorio cumplimento todo lo establecido por la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, aplicable a carreteras autónomas y provinciales. De acuerdo con la misma, la zona de afección queda delimitada exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 35 metros y la línea límite de la edificación por otras dos líneas paralelas a 25 m. De la arista exterior de la calzada más próxima.

10. Se exceptúa de la sujeción a licencia Municipal a aquellas obras a realizar sobre las carreteras estatales, autonómicas y locales, tales como ensanches de plataformas o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc... así como también las obras que afecten a los elementos funcionales de las mismas al estar considerados como bienes de dominio público.

11. A la fecha de la redacción de estas NNUU no se ha resuelto el estudio informativo del proyecto de la autovía Badajoz-Córdoba-Granada, tramo Badajoz-Espiel, en el que se contemplan tres alternativas de trazado a la autovía A-81 a su paso por el término municipal de Los Santos de Maimona: dos por el norte y una por el sur. A fecha de hoy aún no ha sido seleccionada ninguna de las alternativas propuestas no existiendo, por tanto, ningún proyecto de trazado definitivo. El trazado definitivo y preciso se delimitará con la posterior redacción del correspondiente Provecto por parte de la Dirección General de Carreteras. Una vez aprobado DEFINITIVAMENTE el Estudio Informativo mencionado, y transcurrido el periodo de Información Pública (en el que se presentarán, por parte de instituciones y particulares, las alegaciones que se estimaran pertinentes), deberá modificarse el PGOU de forma que se tenga en cuenta el trazado de la alternativa seleccionada de la Autovía a lo largo del término municipal, en los términos que resulten del citado Proyecto mencionado, reservando todo el corredor afectado como "de protección de infraestructuras". Este corredor no podrá discurrir, por tanto, por terrenos que estén dotados de algún tipo de clasificación o protección que impida el desarrollo del proyecto de trazado de la autovía incluso aunque en el articulado del Plan General se incluyera una determinada compatibilidad con la construcción de infraestructuras viarias.

Artículo 3.4.7. SNU Protegido FFCC.

Normas protección del trazado ferroviario, reguladas por su legislación específica: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y RD 2387/2004, de 30 de diciembre: Reglamento del Sector Ferroviario.

Según el art. 12 de la Ley 39/2003 (y el art. 24 del Reglamento): A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán con los demás órganos de la misma o de otras Administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

Zona de Dominio Público: definida en art. 13 de la Ley 39/2003 (y art. 25 del Reglamento):

"1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

3. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde

de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

4. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos."

Zona de Protección: definida en art. 14 de la Ley 39/2003 (y art. 26 del Reglamento):

"La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación."

Línea límite de edificación: definida en art. 16 de la Ley 39/2003 (y art. 34 del Reglamento):

"1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

   Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente. (Ver Orden FOM/2230/2005)"... En relación a este punto y derivado del Informe de ADIF se establece como Línea Límite de Edificación para Suelo Urbano y Urbanizable con Ordenación Detallada aprobada o en tramitación un línea situada a 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma, medida horizontalmente.

La autorización de edificaciones en este tipo de terrenos precisarán de informe previo del Ministerio de Fomento.

En las actuaciones urbanísticas colindantes a las líneas férreas, en aplicación de la Normativa de carácter sectorial, deberán ser vallados sus ámbitos.

Artículo 3.4.8. SNU Protegido GAS.

Es la franja de terreno donde discurre el Gaseoducto enterrado a su paso por el término municipal.

Esta instalación fue autorizada por el Ministerio de Industria y Energía, Dirección General de la Energía. En la resolución de su aprobación se establecen una serie de limitaciones al dominio indispensables, para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones. Estas limitaciones, en forma de servidumbres, se especifican en los apartados siguientes:

1. Para las canalizaciones.

   A) En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del Gaseoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.

   B) En una distancia de 10 m a uno y otro lado del eje del trazado del gaseoducto no se podrán levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gaseoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o de efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrán la Dirección Provincial del Ministerio de Industria autorizar la edificación o construcción a petición de parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gaseoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantía de que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gaseoducto ni su vigilancia, conservación y reparaciones.

2. Para los cables de conexión y elementos dispersores de la producción catódica.

   En una franja de terreno de 4 m de ancho por donde discurran enterrados los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica de límites equidistantes a los mismos, no podrán realizarse trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, así como tampoco plantar árboles o arbustos de raíz profunda ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal en dicha franja de terreno (2 m a cada lado del eje de las instalaciones) o efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias.

3. Para las líneas eléctricas.

   En una franja de terreno de 15 m de ancho, centrada en el eje de la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 m a una distancia inferior a 3 m del eje de la línea de postes del tendido.

Artículo 3.4.9. SNU Protegido VPEC.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las Vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así

como su clasificación, deslinde amojonamiento, desafectación y cualquier otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley para todas aquellas cuestiones vinculadas con Vías Pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o regulación en todo lo referente a estas vías quedará a cargo de la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura.

Se consideran como caminos públicos de titularidad municipal y categoría de bienes de dominio y uso público, los que así aparecen en los planos del Instituto Geográfico y Estadístico de 1897, y de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 1955, así como en otros que aporten documentación al respecto. Además se incluyen todos los que hayan sido habitualmente tramitados por el conjunto de los vecinos.

Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se considerarán como obras menores y necesitarán la previa Licencia Municipal. Se ejecutarán teniendo en cuenta el retranqueo obligatorio con respecto del camino, con las siguientes medidas:

— Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 4 (cuatro) metros, con respecto al borde del camino.

— Cuando el camino tenga un anchura de vía superior o igual a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 3(tres) metros, con respecto al borde del camino.

Artículo 3.4.10. SNU Protegido HDR.

Se trata del Suelo No Urbanizable formado por las Zona Dominio Público Hidrografía, corresponde a la Protección de las aguas.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal, se regirán por el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas. y Ley 10/2001, de 5 de julio, Plan Hidrológico Nacional; así como los Reales Decretos 606/203, de 23 de mayo y 9/2008, de 11 de enero, en relación al Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así se establecen las siguientes dimensiones respecto los márgenes de los cauces públicos:

— Zona de servidumbre: franja de 5 metros en ambas márgenes, en las cuales no se autoriza ningún tipo de actividad.

— Zona de policía, franja de 100 metros en ambas márgenes, donde se requiere autorización expresa de la CHG para realizar cualquier actuación.

— Zona inundable, definida según el art. 14 del vigente Rgto. del Dominio Público Hidráulico, se considera aquella delimitada con los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años.

Artículo 3.4.11. SNU Protegido CEM.

Protección Cementerio. En base a lo establecido por el Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 500 m, en la que a tenor del art. 24.2 de este Reglamento: "Dentro del perímetro determinado por la distancia indicada, no podrá autorizarse la construcción de viviendas o edificaciones destinadas a alojamiento humano".

Artículo 3.4.12. SNU Protegido GMIN.

La actividad minera en el término municipal, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas, con independencia de las cuadrículas mineras autorizadas en el TM de Los Santos de Maimona, se delimita un suelo de especial protección GMIN (Geominera) en el contorno delimitado en el Plano OE2.

Artículo 3.4.13. SNU Protección Líneas eléctricas.

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en lo que sigue:

SERVIDUMBRES: En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

— Construcciones: 3,30 + (KV/100) metros (mínimo: 5 metros).

— Arbolado: 1,50 + (KV/150) metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

SECCIÓN 1: OTRAS NORMAS Y CONDICIONES EN SNU.

Artículo 3.4.1.1. Espectáculos públicos y actividades recreativas.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él establecidas.

Artículo 3.4.1.2. Contaminación atmosférica.

1. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2414/1961) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2. Industrias molestas. En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que la chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3. Pescadería, carnicería y vaquería. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4. Productos petróleos para la calefacción y otros usos no industriales. La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5. Ruidos y vibraciones. En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en la instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6. Explosiones e incendios. La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubles y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (BOE de 10 de abril), referente a "Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras", y por el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a "Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas

de Alta Tensión". La instalación de estaciones transformadoras en al interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", Decreto 2.413/1977, de 20 de septiembre.

7. Riesgos mecánicos. La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

8. Cualquier actividad autorizada en SNU habrá de posibilitar el cumplimiento del CTE-DB-HR (Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Protección frente al ruido) para aquellas edificaciones preexistentes que signifiquen una permanencia de las personas.

Artículo 3.4.1.3. Anuncios y carteles.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88 a 91 del Rgto. Gral de Carreteras (R.D 1812/1994, de 2 de septiembre), así como el punto 11 del RD 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 3.4.1.4. Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

Artículo 3.4.1.5. Cementerios de vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. Su ubicación no supondrá una visión molesta desde cualquiera de las vistas desde el pueblo y desde las sierras.

Artículo 3.4.1.6. Estudios de Impacto Ambiental.

1. Cualquier actividad o actuación en Suelo No Urbanizable que precise Estudio de Impacto Ambiental se ajustará a los establecido en la Evaluación de Impacto Ambiental que se acompaña como anexo a estas Normas.

2. Las actuaciones sujetas a Estudio de Impacto Ambiental contempladas en el Anexo I del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura que puedan tener una incidencia sobre el Patrimonio Arqueológico, deberán ser sometidas por la administración competente en materia de Medio Ambiente a información de la Dirección General de Patrimonio Cultural con carácter previo a la declaración de Impacto Ambiental y al régimen general establecido en el Decreto 93/1997, de 1 de julio, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del RDL 1302/1986, de 27 de julio de EIA.

3. En la tramitación de proyectos de obras, instalaciones o actividades que hayan de someterse a evaluación de impacto ambiental y que afecten a bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se solicitará por la Administración competente en materia de medio ambiente informe a la Consejería de Cultura y Turismo, que se incluirá en el expediente.

Artículo 3.4.1.7. Infraestructuras territoriales.

En el plano de OE 2 se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo no Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas y en la legislación sectorial pertinente.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Artículo 3.4.1.8. Núcleo de Población.

A los efectos de este PGM y de acuerdo con la disposición preliminar punto 9 de la LSOTEX se define como Núcleo de población: "Asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado".

Según el art. 18.3 a) de la LSOTEX: "Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano".

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2. Cuando trazando un círculo de cien (100) metros de radio sobre la futura edificación, se de la circunstancia de que dentro de éste existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo no Urbanizable.

3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

   3.1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

   3.2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a cinco metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería competente en materia de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias, o derivadas de aprovechamientos de energía renovable y debidamente autorizadas.

   3.3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación a esta Normativa.

   3.4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en esta Normativa.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 3.4.2.1. Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada categoría se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse 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.

— Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.

— Los vallados de fincas, siempre que cumplan las condiciones establecidas.

— La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

— Los actos sujetos a autorización sectorial o calificación urbanística previa.

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.

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras, especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo. En el mismo sentido deberán ser consideradas aquellas instalaciones que utilicen para su acceso vías que enlacen con carreteras de competencia estatal y que constituyan, a juicio de la Demarcación de Carreteras del Estado, un cambio sustancial en el uso del enlace entre ambas vías.

Artículo 3.4.2.2. Requisitos de los proyecto técnicos.

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.

Artículo 3.4.2.3. Condiciones de segregación.

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

— Cuando den lugar a dos, la superficie de las fincas resultantes no podrá ser inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria.

— Cuando den lugar a más de dos, se aplicará la regla establecida en el artículo 18.4 de la LSOTEX.

Artículo 3.4.2.4. 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, 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.

SECCIÓN 3: USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.4.3.1. 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. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) o un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m^3).

5. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., no destinadas a la producción comercial.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Invernaderos: Construcciones o instalaciones fijas o semi-permanentes 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.

El trámite necesario para la autorización de estas actividades deberá comenzar con la solicitud del informe sectorial pertinente, en función de la actividad y en todo caso con la declaración de impacto ambiental.

Artículo 3.4.3.2. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Extracciones mineras a cielo abierto: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiendo por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

3. Extracciones mineras subterráneas: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

4. Instalaciones anejas a la explotación: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

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

El trámite necesario para la autorización de estas actividades deberá comenzar con la solicitud del informe sectorial pertinente, en función de la actividad y en todo caso con la declaración de impacto ambiental.

Artículo 3.4.3.3. 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.

El trámite necesario para la autorización de estas actividades deberá comenzar con la solicitud del informe sectorial pertinente, en función de la actividad y en todo caso con la declaración de impacto ambiental.

Artículo 3.4.3.4. 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.

El trámite necesario para la autorización de estas actividades deberá comenzar con la solicitud del informe sectorial pertinente, en función de la actividad y en todo caso con la declaración de impacto ambiental.

Artículo 3.4.3.5. 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 3.4.3.6. Infraestructuras.

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 periodo 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, los generadores eólicos 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.

Artículo 3.4.3.7. 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.

Precisarán de la previa Calificación Urbanística definida en la LSOTEX.

Artículo 3.4.3.8. 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.

SECCIÓN 4: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Artículo 3.4.4.1. Edificaciones y construcciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

   a) La explotación de los recursos biológicos.

   b) La explotación de los recursos mineros.

   c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

   a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.

   b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.

   c) La vivienda familiar aislada.

   En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 3.4.4.2. Condiciones para las construcciones vinculadas a la explotaciones agropecuarias.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

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 diez (10) metros de los linderos de la finca.

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

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

Artículo 3.4.4.3. Condiciones para las edificaciones y construcciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros.

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de molesta, nociva o insalubre le correspondiesen las de la categoría b).

2. 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.

3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o zona homogénea de viviendas familiares en suelo no urbanizable.

4. Las condiciones edificatorias serán las expresadas en el artículo correspondiente a edificaciones y construcciones vinculadas al uso industrial.

El trámite necesario para la autorización de las edificaciones deberá comenzar con la solicitud del informe sectorial pertinente, en función de la actividad extractiva, y en todo caso con la Calificación urbanística pertinente.

Artículo 3.4.4.4. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

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

Artículo 3.4.4.5. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada veinte (20) metros cuadrados de parcela, y con una altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

Artículo 3.4.4.6. Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca.

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

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

5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o zona homogénea de viviendas familiares en suelo no urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.4.4.7. Condiciones de la edificación residencial aislada.

1. Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: La establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

2. Igualmente, y en las áreas delimitadas como zonas homogéneas para viviendas familiares, podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares sobre fincas de superficies inferiores a la establecida en el apartado anterior, siempre que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de este Plan General Municipal, y la unidad rústica vinculada a la vivienda tenga una superficie no inferior a 15.000 m^2.

3. La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

4. Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.

5. 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

6. No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

7. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VII de este Título para las viviendas con destino urbano.

8. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3.4.4.8. Condiciones de la edificación vinculada 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 el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco

(25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

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

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 3.4.4.9. Condiciones estéticas y tipológicas.

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 y pintados de blanco.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

5. Salvo en edificios agroganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agroganaderos 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 5: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.4.5.1. 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, los usos y actividades relacionados en este artículo podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño.

Usos:

— El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero.

— Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:

- La explotación de los recursos mineros.
- La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
- La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
- La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- La vivienda familiar autónoma en las condiciones expresadas por el Plan General.
- Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo.
- Los Equipamientos colectivos.
- Las Infraestructuras.

Condiciones de parcelación y edificación:

— Las edificaciones vinculadas al uso agrícola-ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.4.4.2.

— Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros habrán de adaptarse a las ondiciones establecidas en el artículo 3.4.4.3.

— Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.4.4.7.

— Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos industrial, de equipamientos, terciarios, socio-recreativos y turísticos cumplirán las condiciones que para cada uno se detallan en los correspondientes artículos de la Sección 1.ª de este Capítulo.

— 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:

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, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.4.5.2. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protegido ECO.

Definido en el artículo 3.4.4.

Le son de aplicación parte de las normas de protección generales, y además quedarán sujetas a las siguientes condiciones:

a) Cualquier parcelación, o edificación permitida en esta zona garantizará con carácter previo la reposición de especies de arbolado autóctonas.

b) Se restringirá el trasiego masivo de ganado a las orillas de los ríos y arroyos, utilizándose para esto únicamente las cañadas existentes.

c) La infraestructura nueva a generar (tendidos eléctricos, telefonía) a su paso por esta zona será enterrada.

d) No se permitirá ningún tipo de construcción en este tipo de suelo.

Usos:

Los usos autorizados serán los tendentes al mantenimiento de las especies vegetales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente se favorecerá la aparición de áreas que permitan el uso y disfrute de los valores naturales, previa garantía de la preservación del medio.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos residencial e industrial.

Con carácter general, en esta zona se prohíbe toda actividad de extracción de árido, erosiva, así como actividades que produzcan vertidos contaminantes.

Se prohíbe la acampada libre en esta zona, salvo en los lugares acondicionados a estos efectos.

Artículo 3.4.5.3. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protegido ARQ.

1. Definido en el artículo 3.4.5 de estas Normas.

2. Se establece una zona de protección de 200 m de radio para los yacimientos arqueológicos existentes en el término e incluidos en las cartas arqueológicas de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura.

3. Cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, los actos de edificación y uso del suelo en las áreas de protección de los mismos, cuya delimitación deberá establecerse según su reglamentación específica quedarán regulados por dicha reglamentación.

4. Cualquier actividad en estas zonas estará sujeta al Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad Autónoma de Extremadura y lo regulado en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5. Con carácter previo y general, en dichas zonas se prohíbe cualquier construcción, las excavaciones y cualquier manipulación de los restos. En todo caso se necesitará autorización expresa de la Consejería de Cultura y Turismo para cada caso concreto de acto edificatorio. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes.

Artículo 3.4.5.4. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable protegido VIAS y VPEC.

Definido en los artículos 3.4.6 y 3.4.9 respectivamente de estas Normas. En estos artículos se expresan las condiciones particulares en cuanto a dimensiones y limitaciones de las distintas zonas afectadas (Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, así como Línea de edificación) en estos Suelos no Urbanizables protegidos.

Usos:

En las franjas interiores delimitadas por la línea de edificación tan sólo se permiten los usos para mantenimiento de estas vías.

Artículo 3.4.5.5. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protegido FFCC.

Definido en el artículo 3.4.7 de estas Normas, en el mismo artículo se expresan las condiciones particulares en cuanto a dimensiones y limitaciones de las distintas zonas afectadas en este Suelo.

Usos:

En las franjas interiores delimitadas por la línea de edificación tan sólo se permiten los usos de mantenimiento de la línea férrea.

Otras condiciones:

La ordenación de las actuaciones urbanísticas colindantes deberán contener un viario paralelo a la infraestructura ferroviaria, en la inmediación a esta, necesario para las operaciones de mantenimiento y seguridad.

Las actuaciones urbanísticas que en su ámbito afecten a suelos e instalaciones ferroviarias en servicio, su desarrollo se condiciona a la innecesariedad de dichas instalaciones y la desafectación de los suelos del servicio ferroviario.

Artículo 3.4.5.6. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protegido GAS.

Definido en el artículo 3.4.8 de estas Normas, en el mismo artículo se expresan las condiciones particulares en cuanto a dimensiones y limitaciones de las distintas zonas afectadas en este Suelo.

Usos:

En las franjas interiores delimitadas tan sólo se permitirán los usos reseñados en el artículo 3.4.8.

Artículo 3.4.5.7. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable protegido HDR.

Definido en el artículo 3.4.10 de estas Normas, en el mismo artículo se expresan las condiciones particulares en cuanto a dimensiones y limitaciones de las distintas zonas afectadas en este Suelo.

Otras condiciones:

Los espacios colindantes a las riberas se tratarán como espacios de transición entre los usos urbanos y un espacio natural, como alternativa a la consolidación de las riberas mediante calles o paseos urbanizados.

Las parcelas que fuesen de regadío y tuvieran acreditado aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, lo notificarán a la Comisaría de aguas para su caducidad cuando sean calificadas como urbanizables.

Usos:

En el artículo 3.4.10, se establecen las limitaciones a los usos y construcciones en este tipo de suelo

Artículo 3.4.5.8. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable protegido CEM.

Definido en el artículo 3.4.11 de estas Normas, en el mismo artículo se expresan las condiciones particulares en cuanto a dimensiones y limitaciones de las distintas zonas afectadas en este Suelo.

Usos:

En este mismo artículo (3.4.11), se establecen las limitaciones a los usos y construcciones en este tipo de suelo.

Artículo 3.4.5.9. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable protegido GMIN.

Definido en el artículo 3.4.12 de estas Normas.

Usos:

Tan sólo se permiten en este suelo los relacionados en el art. 3.4.3.2 sobre actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

Se prohíben todos los demás usos.

CAPÍTULO 5

GESTIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.5.1.1. Definiciones para las condiciones de gestión.

— Superficie 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 afectas a su destino.

— 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 sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.

— 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 bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.

— Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115 m^2 y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar en 155 m^2 y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.

— Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.5.1.2. Aprovechamiento Urbanístico.

— El aprovechamiento medio de los sectores será el establecido en las condiciones particulares de cada una de ellas.

Artículo 3.5.1.3. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo.

Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial.

Uso	Coeficiente corrector
Vivienda unifamiliar libre	1,10
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	0,74
Residencial colectivo protegida	0,67
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

b) Áreas con uso global Industrial.

Uso	Coeficiente corrector
Industrial aislada	0,80
Industrial en hilera	0,90
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

c) Áreas con uso global agroganadero.

Uso	Coeficiente corrector
Agroganadero (urbano)	0,65
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

Artículo 3.5.1.4. 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 (UE/SU-n.º):

Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades.

La ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan las Unidades de Actuación que tal forma 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, viniendo expresadas las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas correspondientes, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Título 4 de estas Normas.

— Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias:

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. 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. (No se ha delimitado ninguna en este PGM).

Artículo 3.5.1.5. 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 3.5.1.6. Gestión del Suelo Urbanizable.

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

UAU Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbanizable: no se han delimitado a nivel de este PGM.

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

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, el Plan general diferencia entre los siguientes casos:

— Sectores con Planeamiento diferido: aquellos Sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan parcial de ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación estructural.

— Sectores con Ordenación detallada: en los que la ordenación detallada propia se establece directamente en el PGM, sin perjuicio de un posible Plan Parcial de Mejora de esta ordenación detallada.

Artículo 3.5.1.7. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados.

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

Artículo 3.5.1.8. Actuaciones aisladas.

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a 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 2.º de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.5.2.1. Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano.

Identificador	Localización	Uso Global	Superficie	Aprovechamiento	Nota
UE/SU 1.1	Paralelo a la avenida del Santuario, en su lado izquierdo	Residencial	4.561	0,51	
UE/SU 1.2	Antiguos terrenos de Vibrados la Estrella, junto a la carretera de Badajoz	Residencial	34.278	0,51	Antigua UE 3
UE/SU 2.1	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	Residencial	9.321	0,51	
UE/SU 2.2	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	Residencial	15.536	0,51	Antigua UE 12
UE/SU 2.3	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	Residencial	15.495	0,51	Antigua UE 13
UE/SU 2.4	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	Residencial	12.210	0,51	Antigua UE 14
UE/SU 3	Paraje denominado "Huerta del Peregrino"	Residencial	10.749	0,51	
UE/SU 4	Al sur de la calleja de las Monjas	Residencial	36.150	0,51	
UE/SU 5	Terrenos en que se encontraba el antiguo complejo deportivo municipal, al norte de la calleja de las Monjas.	Residencial	34.776	0,51	
UE/SU 6	Entre las calles Doctor Alonso Vázquez, Eugenio Hermoso y traseras de Río Ardila	Residencial	14.379	0,51	Antigua UE 9
UE/SU 7.1	Terrenos a la derecha de Carolina Coronado, a la altura de las calles Alonso Vázquez y Fco. Pizarro	Residencial	78.458	0,51	Antigua UE 8
UE/SU 7.2	Al sur de la calle del Guadiana y la izquierda de la calle General Juan de Fuentes	Industrial	20.730	0,6	Antigua UE 8
UE/SU 8	Antiguos terrenos de uso industrial, al norte de la calle del Guadiana	Residencial	43.975	0,51	
UE/SU 9	Terrenos entre la carretera de Zafra y el camino de Puebla de Sancho Pérez	Residencial	63.750	0,5	Plan Parcial Sector 1
UE/SU 10	Parcela al sur del cruce de la carretera de Zafra	Terciario	6.242	0,63	
UE/SU 11	Al sur de la calle Carolina Coronado, a la derecha, en la zona conocida como "footing"	Dotacional	64.883	0,69	

UE/SU 12	Terreno situado al norte y este de la zona conocida como "footing"	Residencial	54.573	0,51	Antigua UE 22
UE/SU 13	Parcela situada en la zona industrial El Piropo, al noreste del municipio	Industrial	5.102	0,63	
UE/SU 14	Parcela situada en la zona industrial El Piropo, al noreste del municipio	Industrial	5.792	0,63	
UE/SU 15	Terreno situado en el polígono industrial El Piropo, al noeste del municipio	Industrial	33.796	0,63	
UE/SU 16	Terreno situado al norte y este del polígono industrial El Piropo, al noeste del municipio	Industrial	54.773	0,63	Antiguo Sector 17
UE/SU 17.1	Entre la Colonia Asland y la línea FF.CC. Mérida - Los Rosales	Residencial	45.419	0,51	Antiguo Sector 17
UE/SU 17.2	Sur de la Colonia Asland, a la derecha del camino de acceso a ésta.	Residencial	17.039	0,51	Antiguo Sector 18
UE/SU 18	Al noreste del municipio, junto al cerro del Castillo	Industrial	44.505	0,63	
UE/SU 19	Al sur de la sierra de San Cristóbal, junto a la carretera de Zafra	Terciario	19.686	0,63	
UE/SU 20	Al sur de la sierra de San Cristóbal, junto a la carretera de Zafra	Residencial	12.740	0,51	
UE/SU 21	Plaza de San José	Residencial	3.532	0,51	
UE/SU 22.1	Norte del núcleo urbano	Residencial	21.595	0,51	
UE/SU 22.2	Norte del núcleo urbano	Residencial	24.761	0,51	
UE/SU 23	Calle Constitución y calle Alegría	Residencial	1.152	0,51	
UE/SU 24	Los Corralones en Camino de La Fuente	Agroganadero	36.450	0,6	

Artículo 3.5.2.2. Sectores en Suelo Urbanizable.

Sectores				
Identificador	**Localización**	**Uso Global**	**Superficie**	**Edificabilidad (m2/m2)**
SUB 1.1	Ctra Badajoz	Residencial	167.732	0,57
SUB 1.2	Ctra Badajoz	Residencial	370.548	0,57
SUB 2.1	Suroeste núcleo	Residencial	162.621	0,57
SUB 2.2	Suroeste núcleo	Residencial	137.947	0,57
SUB 3	Noroeste núcleo	Residencial	125.788	0,57
SUB 4	Derecha Avda Santuario	Residencial	88.941	0,57
SUB 5	Sur callejón del Polideportivo	Residencial	32.071	0,57
SUB 6.1	Norte núcleo	Industrial	138.968	0,65
SUB 6.2	Norte núcleo	Industrial	64.736	0,65
SUB 6.3	Norte núcleo	Industrial	67.927	0,65
SUB 6.4	Norte núcleo	Industrial	400.860	0,65
SUB 7.1	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	61.382	0,65
SUB 7.2	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	96.385	0,65
SUB 7.3	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	200.283	0,65
SUB 7.4	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	66.615	0,65
SUB 7.5	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	92.537	0,65
SUB 7.6	Parajes La Nava y Los Barreros	Residencial	99.887	0,65
SUB 8.1	Paraje La Cortapisa	Residencial	40.617	0,30
SUB 8.2	Paraje La Cortapisa	Residencial	55.643	0,30
SUB 8.3	Paraje La Cortapisa	Residencial	46.691	0,30
SUB 8.4	Paraje La Cortapisa	Residencial	120.074	0,30
SUB 8.5	Paraje La Cortapisa	Residencial	131.263	0,30
SUB 9.1	Paraje La Cortapisa	Residencial	175.578	0,30
SUB 9.2	Paraje La Cortapisa	Residencial	158.108	0,30
SUB 10.1	Este Colonia Asland	Industrial	137.091	0,65
SUB 10.2	Este Colonia Asland	Industrial	92.762	0,65
SUB 11	Izquierda Camino Fuente del Maestre	Agroganadero	59.458	0,65
SUB 12	Este del municipio; derecha FF.CC.	Industrial	119.942	0,65
SUB 13	Norte del municipio; Sur de la circunvalación	Agroganadero	63.726	0,65
SUB 14	Norte del municipio, junto a calzada romana	Residencial	24.041	0,30
SUB 15	Derecha ctra Badajoz	Residencial	40.715	0,30

CAPÍTULO 6

SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.6.1.1. Clasificación.

Según el tipo de dotación que constituya su objeto, el Plan General señala los siguientes sistemas generales:

— Sistema General de Espacios Libres.

— Sistema General de Equipamientos.

— Sistema General de Infraestructuras.

— Sistema General Viario.

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-2 OE-3.

Artículo 3.6.1.2. Regulación de los Sistemas Generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Como se ha reseñado en el artículo correspondiente a Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, el PGM no prevé la adscripción de Sistemas Generales a estas Áreas de Reparto, si bien la ejecución de algunos Sistemas Generales se establece como condición al desarrollo de algunos Sectores de Suelo Urbanizable, estableciéndose dicho condicionante en las fichas que contienen las determinaciones de estos sectores.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.6.2.1. SG-1.

Identificación	**SG 1**	
CIRCUNVALACION Y TRAVESIA		
Localización	ALREDEDOR DE TODO EL PERIMETRO DEL NUCLEO PRINCIPAL	
Descripción	Descrita en plano OE3	
Superficie estimada (m2)	130.626	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	En los tramos en los que su trazado coincide con Sectores de suelo Urbanizable a desarrollar, se obtendrá por cesión, en los tramos exteriores a estos, por expropiación.	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	DIRECTA/ Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Otras condiciones	En plano OE13 se ha dividido en tramos correspondientes a Actuaciones Aisladas, para su ejecución por tramos.	

Circunvalación Sur tramo1	AS nº3	23.274 m²	No vinculada.
Circunvalación Sur tramo2	AS nº4	22.554 m²	Su ejecución condiciona el desarrollo de los Sectores SUB1,2 SUB 2,1 y SUB 2,2
Circunvalación Norte	AS nº5	58.320 m²	La ejecución del 1er tramo condiciona el desarrollo de los sectores SUB 1.1 y SUB 3
Conexión Ex 100 "La Cortapisa"	AS nº6	26.478 m²	No vinculada.

Artículo 3.6.2.2. SG-2.

Identificación	SG 2	
ACCESO ALTERNATIVO A LA SIERRA DE SAN JORGE		
Localización	DESDE PARTE NORTE DE MUNICIPIO HASTA Sª DE S. JORGE	
Descripción	Descrita en plano OE3. Discurre en la medida de los posible por caminos públicos que habrán de ampliarse.	
Superficie estimada (m2)	43.200	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	Actuación relacionada con el P.I.R :"instalación de Refinería en Sª de S. Jorge.	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	DIRECTA/ Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización

Artículo 3.6.2.3. SG-3.

Identificación	SG 3	
EJECUCION EMISARIOS RED SEPARATIVA DE SANEAMIENTO HASTA DEPURADORA		
Localización	Desde Cra da badajoz hasta depuradora	
Descripción	Descrita en plano OE3, e identificada como AS nº 8 en plano OE13	
Superficie estimada (m2)	1200 metros lineales, con un ancho de afección de 5 metros	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	Su ejecución condiciona el desarrollo de los Sectores SUB 1.1, SUB 1.2 SUB 2.1 Sub 2.2 y SUB 3. Convenio con los propietarios para la obtención de suelo y ejecución.	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	DIRECTA/ Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Otras condiciones		

CAPÍTULO 7

CATÁLOGO

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.7.1.1. Definición.

El Catálogo del PGM de Los Santos de Maimona identifica y regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, de tipismo característico o tradicional, para su conservación y realce del patrimonio cultural arquitectónico y conjunto de espacios o elementos de especial significación e identificadores de la imagen urbana.

Artículo 3.7.1.2. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación superficie máxima construible, etc.) de las parcelas, vienen fijadas por la Ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice la parcela, limitadas y complementadas con las establecidas en la presente y ficha correspondiente a cada elemento catalogado.

Artículo 3.7.1.3. Niveles de Protección.

a) Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

Nivel de protección Integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

Nivel de protección Parcial, corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se halle enclavado y presentando cualidades arquitectónicas o de otro orden suficientes para aconsejar su protección.

Nivel de protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas, dotan sin embargo de singularidad al área central de la trama urbana, y que en base a ello alcanza un personal equilibrio compositivo que forma parte de la memoria del pueblo.

b) En función de los niveles de protección anteriores se definen 3 categorías de protección:

1) Categoría Integral.

2) Categoría Parcial.

3) Categoría Ambiental.

Artículo 3.7.1.4. Tipos de obras.

A. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el apartado anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Restauración. Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales originales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

— No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos

preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.

— Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.

— No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

- 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.

b) sustitución (obra nueva). Supone la sustitución total de la edificación por la ejecución de una nueva edificación.

B. En función del grado de protección del edificio de forma general se admiten las siguientes obras:

— En la categoría Integral:

Las de Restauraciones, Conservación y Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la rehabilitación para usos distintos al original de gestión pública, con alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo, en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

a) Conservación / mantenimiento. Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio, para su uso y mantenimiento, sin producir alteración en ningún aspecto del edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.

b) 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.

c) Rehabilitación. Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma o alternativos coherentes con su tipología, admitiendo la reforma de su volumetría y configuración arquitectónica, manteniendo los elementos singulares y de valor de la composición de la edificación a nivel espacial, estructural y de fachada. En caso de mal estado de los elementos estructurales, se reforzarán preferentemente a su sustitución, cuando técnicamente sea posible. La determinación de ruina de un edificio protegido y la posibilidad de demolición de cualquier elemento, la realizará la Dirección General de Patrimonio. Estas obras pueden comportar obras de reforma y ampliación. En las obras de reforma podrán distinguirse dos tipos:

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.

No obstante, podrán autorizarse desde luego:

1.º La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2.º La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3.º Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará, por sí sola, la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

— En la categoría Parcial:

Obras de Restauración, Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Rehabilitación.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º Además de los usos permitidos en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2.º La demolición parcial de algunos de los elementos a que se refiere el párrafo anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble. La autorización de estas demoliciones precisarán

de autorización previa a la Licencia de obras, de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Histórico Artístico.

— En la categoría Ambiental:

Las de Restauración, Conservación y Mantenimiento, Consolidación, Rehabilitación y Sustitución.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2.º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 3.7.1.5. Condiciones de protección comunes a todos los niveles.

a) Condiciones particulares estéticas.

1. En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías 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.

2. En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías, solo se permitirán toldos plegables o de materiales no rígidos.

3 Marquesinas. Quedan prohibidas.

4. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de Conservación y protección definidas en este PGM (en cualquiera de sus categorías), la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 metros de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separada no más de 10 cm del plano de la fachada. En ningún caso, se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación.

5. Escaparates. Queda prohibida la ampliación de los huecos de planta baja debiendo conservar en cualquier caso las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados, originales.

b) Condiciones previas a la concesión de licencia de obras.

En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías se precisa informe favorable del organismo competente en Patrimonio de la Junta de Extremadura.

Artículo 3.7.1.6. Condiciones de carácter estructural.

Tendrán carácter estructural las determinaciones comunes y particulares a todos los Niveles de protección y de protección al patrimonio arqueológico.

Artículo 3.7.1.7. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados los elementos, se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

Artículo 3.7.1.8. Normas de protección del patrimonio arqueológico: patrimonio arqueológico no detectado.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquella zonas donde a causa de movimientos de tierras, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas a la Dirección General de Patrimomio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura). Este apartado hace especial referencia a las zonas de crecimiento situadas en los bordes de la población.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.7.2.1. Relación elementos incluidos en el Nivel Integral.

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación OE-9, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

Los datos más representativos se reflejan en la ficha específica de cada elemento protegido.

RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN NIVEL INTEGRAL: (recogidos en documento específico del catálogo).

Artículo 3.7.2.2. Relación elementos incluidos en el Nivel Parcial.

RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN NIVEL PARCIAL: (recogidos en documento específico del catálogo).

Artículo 3.7.2.3. Relación elementos incluidos en el Nivel Ambiental.

RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN NIVEL AMBIENTAL: (recogidos en documento específico del catálogo).

Artículo 3.7.2.4. Concesión de licencias que afecten a Bienes de interés Cultural y/o inventariados, y/o catalogados con nivel de protección Integral.

En aplicación del art. 34 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para la concesión de Licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural, y/o inventariados y/o catalogados con nivel de protección integral, o parcial y en el entorno de un monumento será preceptivo informe vinculante de la Consejería de Cultura emitido previamente a la Licencia de Obras.

CAPÍTULO 8

INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.1.1. Generalidades.

Definición y clasificación.

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros, la red transporte y comunicación tiene su tratamiento específico.

Se distinguen las siguientes variedades:

— Abastecimientos de Agua (SA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.

— Saneamiento (SS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.

— Energía Eléctrica (SE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.

— Alumbrado Público (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.

— Telefonía (ST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.

— Red de Riego (SR), que corresponde a las dependencias y redes de conducción (acequias) de agua para riego agrícola así como la red de desagüe vinculada hasta el vertido a cauces naturales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características con carácter estructural a las que le sean de aplicación por la legislación sectorial que le sea de aplicación y con carácter detallado a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en el articulado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.8.2.1. Características de la red de Abastecimiento de Agua.

0. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales,

con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2000 de 50 m^3 por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m^3 por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red será por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

1. Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

   Serán subterráneas, en zanjas trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

2. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales, de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.

3. En todas las áreas urbanas será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio, según la legislación contra incendios vigente.

Artículo 3.8.2.2. Características de la red de Saneamiento.

1. El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha, afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

   Áreas urbanizadas con edificación en altura: 0,6.

   Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar: 0,4 – 0,5.

   Áreas industriales y de servicio: 0,2 – 0,3.

   Áreas de parques y jardines: 0,1.

2. Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

   En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%.

3. Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y saltos de rasante y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

Artículo 3.8.2.3. Características de la red de Energía Eléctrica.

1. Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.

2. Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.

3. En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles, no superando la edificabilidad máxima permitida en estso espacios libres para usos compatibles.

4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecue al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Artículo 3.8.2.4. Características de la red de Alumbrado Público.

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

   — Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

   — Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

   — Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Artículo 3.8.2.5. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.

2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

Artículo 4.1. Determinaciones de la ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación detallada son las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística.

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.

   Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.

2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX.

4. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

CAPÍTULO 1

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCIÓN 1: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.1.1.1.1. Definición tipologías edificatorias.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación, en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas.

Las tipologías edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

ED - Edificación densa.

EH - Edificación en hilera.

EA - Edificación aislada.

IH - Industrial en hilera.

IA - Industrial aislada.

EL Edificación en Espacios Libres.

EE - Edificación Específica.

Edificación densa (ED).

Definición: regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Alineaciones y rasantes: serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias y es obligatorio edificarlas en toda su longitud, no pudiendo quedar patios ni espacios libres en la fachada exterior.

N.º de plantas: 2 y 3 plantas, según aparecen indicadas en los planos de ordenación de este PGM para cada manzana o alineación.

Edificación en hilera (EH).

Definición: regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación puede ser compacta y adosada o pareada, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos para el conjunto de la manzana o alineación completa de manzana.

Alineaciones y rasantes: Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en planta baja y alta. No obstante, en aquéllas manzanas no edificadas o alineación completa, mediante estudio de detalle o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos de planta baja y alta frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente. Por el mismo procedimiento serán admisible las viviendas pareadas, retranqueadas respecto a los linderos laterales.

Podrán autorizarse retranqueos individuales respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberán cerrarse respetando la alineación exterior fijada.

N.º de plantas: El número de plantas es de 2 en todos los suelos calificados como (EH), se indica en los planos de ordenación para cada manzana o alineación.

Edificación Aislada (EA).

Definición: Regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano en unidades de ejecución de suelo urbano como en suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación estará exenta en parcela, con distancias mínimas a linderos de parcela de 3 metros.

Alineaciones y rasantes Serán las definidas en el plano correspondiente.

N.º de plantas: El número máximo de plantas es de 2 en todos los suelos calificados como (EA), se indica en los planos de ordenación para cada manzana o alineación.

Industrial en Hilera (IH).

Definición: Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria.

Alineaciones: Son las definidas en los planos de ordenación del PG, o la documentación gráfica de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas. Serán admisibles retranqueos uniformes por manzanas completas o alineación completa de un lado de manzana, mediante estudio de detalle y obligatorio para el conjunto.

N.º de plantas: El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados.

Industrial Aislada (IA).

Definición: Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Alineaciones: Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de ordenación, o las que puedan fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales. El retranqueo será de 5 metros a todos los linderos, debiendo quedar las superficies retranqueadas lo suficientemente libres como para que pueda ser circunvalado el edificio en caso de incendio por los vehículos del servicio de extinción.

N.º de plantas: El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima hasta la arista de coronación de la cubierta, podrá rebasarse por chimeneas, instalaciones y construcciones imprescindibles para la actividad.

Edificación en Espacios Libres (EL).

Definición: Corresponde a la edificación complementaria en los espacio libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanentes o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Alineaciones: Son libres y su situación será vinculada a la mejor funcionalidad y uso de los espacios libres en que se ubican.

N.º de plantas: El número de plantas será de una.

Edificación Especifica (EE).

Definición: Corresponde a la edificación de composición libre, destinada a generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

Alineaciones: Son las definidas en la documentación gráfica del presente PG, en los planos de ordenación. En parcelas exentas con uso dotacional o terciario, mediante estudio de detalle se admiten retranqueos ajardinados.

N.º de plantas: El número de plantas será el correspondiente a la zona en que se sitúen, pudiendo excepcionalmente superar las alturas máximas por necesidades técnicas o funcionales de la actividad específica a desarrollar y siempre acorde a las determinaciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación. Se establece un máximo de tres plantas, con las limitaciones de edificabilidad establecidas en artículo 3.2.2.

Artículo 4.1.1.1.2. Alineaciones, retranqueos.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PG o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

La Alineación interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

Finca fuera de alineación es aquélla cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m^3/m^2 sobre la superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Artículo 4.1.1.1.3. Rasantes.

1. Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen el PG o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 4.1.1.1.4. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima.

Así mismo se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la

construcción de una edificación para un uso permitido o compatible. Las condiciones de parcela y dimensiones mínima según las distintas tipologías edificatorias son las reflejadas en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA.	SUPERFICIE min.	FACHADA min.	FONDO min.	CIRC.
ED	100 M2.	6 M	5 M	5 M
EH	90 M2.	6 M	10 M	6 M.
EA	250 M2	15 M	15 M	-
IH	200 M2.	10 M	10 M.	10 M
IA	500 M2.	15 M	25 M	15 M
EL	200 M2.	12 M	12 M	12 M
EE	150 M2.	8 M	10 M	8 M

Artículo 4.1.1.1.5. Superficie máxima edificable.

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

Dicha superficie máxima construible se determinará según la tipología edificatoria, aplicando a la superficie neta del solar los coeficientes de edificabilidad determinados en el articulado de la ordenación estructural, artículo 3.2.2.

Artículo 4.1.1.1.6. Superficies libres en parcela.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Patios de parcela:

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Los patios de parcela tendrán una dimensión mínimas exigida en la legislación de aplicación y como mínimo las que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde el alfeizar de la ventana más baja que ilumine a través de él, y en cualquier caso nunca inferior a 3 m de diámetro con una superficie mínima de 9 m^2.

Excepcionalmente y en viviendas unifamiliares en una planta se admiten patios de superficie mínima de 8 m^2 y con 2 m de separación mínima entre sus cerramientos más próximos.

La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Patio de manzana:

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 4.1.1.1.7. Altura de las edificaciones.

Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas:

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 30 %, que se apoya en la fachada 1 m por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

   Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara superior del último forjado.

   La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.

   Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

   Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.

   En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

N.º máximo de plantas	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,50	4,75
Dos (baja más 1)	6,50	7,75
Tres (baja más 2)	9,50	10,75

   En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad. Para la tipología 3 plantas más ático, será preceptiva como altura de cornisa la establecida para tres plantas debiendo

quedar el ático retranqueado 3 metros del plano de alineación de fachada, y no pudiendo sobrepasar en 3,20 metros la altura total establecida para tres plantas.

Las edificaciones tipo nave adosadas o aisladas en SU en zonas con tipología edificatoria ED o EH, tendrán la misma altura de cerramiento hasta el arranque de la cubierta que la que correspondiente a la zona y calle en que se sitúe y 1,5 m más hasta la cumbrera de cubierta como máximo. Las naves adosadas de tipología IH tendrán una altura máxima de 7,75 al arranque de cubierta, pudiendo elevar la cumbrera 3 metros por encima como máximo y en naves aisladas en zonas de tipología IA, la altura máxima será 11,5 metros hasta el arranque de la cubierta, pudiendo elevar la cumbrera 3 metros por encima como máximo, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino chimeneas e instalaciones necesarias para la actividad. En SNU las naves tendrán altura acorde al uso a que se destinen, siempre que cuente con los preceptivos informes favorables sobre el impacto ambiental y la calificación urbanística.

En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con altura máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de diez metros.

b) Cuando un solar linde por dos calles opuestos, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle, se aplicará la altura de la calle de mayor altura, no obstante en la calle de menor altura deberá quedar la edificación con la altura correspondiente a esta con un fondo mínimo de 5 m.

Altura libre de plantas: Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

La planta baja es aquélla cuya cota se encuentra a nivel de la rasante oficial del terreno, (en terrenos con pendiente se admitirá una diferencia de hasta un metro, por encima o debajo de la rasante) al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquellos situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a estas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumplen las condiciones expresadas. Solo se admiten sobre una planta baja.

La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se

fija en 2,50 metros para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda y 3,00 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,00 metros.

La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Artículo 4.1.1.1.8. Voladizos: Balcones, Vuelos y Miradores.

Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros, o que a criterio municipal no pueda suponer un peligro dada su situación.

Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, la longitud será libre, y siempre a partir de la primera planta. Quedando retranqueados al menos 20 cm respecto del borde del acerado.

El grueso máximo del balcón incluido solado será de 25 cm en su borde exterior.

La separación a las medianería será como mínimo de 1,00 m.

Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura, salientes del plano de fachada, serán admisibles con cualquier longitud, estando separados a las medianeras al menos 1,00 metro y su saliente máximo de 0,60 m o el 5% del ancho de calle.

SUBSECCIÓN 2: CONDICIONES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS.

Artículo 4.1.1.2.1. Aislamiento y Estanqueidad.

Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones vigentes específicas respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico.

Así mismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 4.1.1.2.2. Habitabilidad de los locales.

Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberá satisfacer las siguientes condiciones:

— Situarse en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.

— Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.

— Disponer de huecos de ventilación e iluminación de superficie no inferior a la sexta parte de la pieza y en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas.

— En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

Artículo 4.1.1.2.3. Dimensiones mínimas de patios.

Son las establecidas en el artículo correspondiente a espacios libres, patios de parcela.

Artículo 4.1.1.2.4. Acceso a las edificaciones.

Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1 m, con un altura libre mínima de 2,10 m.

Los portales comunes tendrán un una anchura mínima de 2,20 m, desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.

Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m como mínimo.

En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el trasporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

En cualquier caso en toda edificación y urbanizaciones nuevas será de obligado cumplimento las determinaciones de la Legislación vigente de la Accesibilidad en Extremadura, tanto en espacios y edificaciones de uso público como privado.

Artículo 4.1.1.2.5. Escaleras y rampas.

La anchura no será inferior a 1 m, excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo se regirá por la normativa de calidad en la vivienda en Extremadura.

Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1 m^2 y anchura mínima de 50 cm.

En edificios de uso público y privado será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Extremadura, evitándose las barreras arquitectónicas.

Artículo 4.1.1.2.6. Barandillas y antepechos.

Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas..., situados a más de 0,50 m sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 1 metros de altura mínima y una de las dimensión de sus huecos no será superior a 0,10 metros, excepto en las barandillas y petos de escaleras en viviendas unifamiliares, acordes a la normativa de aplicación.

Artículo 4.1.1.2.7. Protección contra incencios.

Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 4.1.1.2.8. Pararrayos.

Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada, acorde con la legislación de aplicación.

Artículo 4.1.1.2.9. Condiciones de los Servicios.

Dotación de agua potable:

Todo edificio contará con instalación interior de agua potable que cumplirá con las determinaciones y exigencias que exija la legislación de aplicación, con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso especifico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.

En los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina será obligatorio la instalación de agua caliente. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno si será obligatorio.

Para la concesión de licencias de edificación o instalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad las aguas.

Evacuación de aguas:

Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.

Tan solo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.

Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.

En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.

En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismo, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que halla e sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la legislación de aplicación y las ordenanzas municipales o de las empresas concesionarias.

Evacuación de humos y gases:

Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación acorde a las exigencias de la normativa de aplicación, compuesta por chimeneas,

filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.

Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

Salidas de climatizaciones:

Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a tres metros, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros, en ningún caso los aparatos se situarán colgados en fachada, debiendo quedar dentro de la fachada y cerrados mediante la rejilla. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones exigibles en la normativa de aplicación.

Dotación de energía eléctrica:

Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.

Las instalaciones deberán cumplir la legislación de aplicación y las normas específicas de la compañía suministradora.

Dotación de comunicación:

Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.

Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.

Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual. Las instalaciones de comunicación cumplirán con la legislación de aplicación.

SUBSECCIÓN 3: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 4.1.1.3.1. Composición de fachadas y medianeras

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.

   Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

   En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznables o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen tres zonas coincidentes con las tres zonas de ordenación urbanística:

Zona de Núcleo Consolidado, comprende la zona definida como tal en los planos de ordenación OE2, coincidente con las áreas de suelo urbano consolidado calificadas con uso residencial y tipología ED Edificación Densa.

Zona de Ampliación, comprende áreas de suelo urbano consolidadas y sin consolidar así como los suelos urbanizables con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EH) Edificación en Hilera.

Zona Industrial que corresponde a los suelos urbanos y urbanizables calificados con uso industrial y tipologías edificatorias (IH) Industrial en Hilera y (IA) Industrial Aislada.

Artículo 4.1.1.3.2. Huecos de fachada.

1. Los huecos de fachada en la Zona de Casco Consolidado deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice o sea compatible con el resto de la fachada y el entorno.

   Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

   Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 m.

2. En los huecos de fachada en la Zona de Ensanche, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior solo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja y alta, entendiendo que el retranqueo se produce cuando se desplaza hacia el interior de la alineación oficial el edificio o planta superior del mismo sin cubrición, no se considera retranqueo cuando el forjado o cubrición llega hasta la alineación oficial produciéndose un porche cubierto. Se permitirá la colocación de la puerta de acceso a los edificios retrasada respecto al plano de fachada en un ancho no superior a 1,5 m y con un fondo máximo de 1,5 m, y siempre que a criterio municipal esté justificado y no rompa la homogeneidad del entorno, se admiten retranqueos en plantas superiores.

   Mediante Estudio de Detalle para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisible los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.

3. En la Zona Industrial, los huecos de fachada en su composición y proporciones son libres y atenderán a las necesidades de la actividad industrial y las determinaciones de las normativas específicas de aplicación. Mediante Estudio de Detalle o convenio para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisible los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.

Artículo 4.1.1.3.3. Cerramientos y celosías.

1. Los cerramientos de los espacios libres (patios) en ED se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales y no podrán quedar espacios libres vistos a fachada.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 100 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos.

Artículo 4.1.1.3.4. Materiales de Recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la Zona de Casco Consolidado solo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno. Se admite el ladrillo visto de color uniforme en fachada en una proporción inferior al 25% de la misma, incluido los huecos.

   Los recercados y zócalos solo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, o en ladrillo visto de color uniforme. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada, sí se admitirán aquellos materiales imitación de materiales naturales admitidos que logren su aspecto.

2. En la Zona de Ampliación se admiten todos los recubrimientos continuos y colores tradicionales.

   Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

3. En la Zona Industrial se admiten todos los recubrimientos continuos y colores.

Artículo 4.1.1.3.5. Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas.

1. Los salientes de cornisas aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm de la fachada.

2. Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.

3. Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m y quedarán retranqueados 0,4 m respecto al acerado.

Artículo 4.1.1.3.6. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.

En la Zona de Núcleo Consolidado quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas. Las chapas lacadas en color rojo serán admisibles en

edificios con uso exclusivo distinto al residencial. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas o de protección de valores arquitectónicos el empleo de materiales distintos.

En la Zona de Ampliación quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las chapas lacadas. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas el empleo de materiales no previstos.

En la Zona Industrial quedan autorizados todos materiales y colores en cubrición.

Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.

Artículo 4.1.1.3.7. Construcciones por encima de la altura y petos.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.

3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán 1,20 metros la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Artículo 4.1.1.3.8. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, (en cuanto a su uso; sean titularidad pública o privada) no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza de volumen y estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

Con carácter general, la tipología asignada es la de "Edificación Específica", y en ningún caso podrán rebasar la edificabilidad asignada.

Artículo 4.1.1.3.9. Conservación y fomento de la vegetación.

El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privada deberán mantenerse en buen estado.

Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verde será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

Artículo 4.1.1.3.10. Muestras y banderines.

Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.

Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm, no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán un espesor máximo será de 0,10 m y su saliente máximo 0,50 m, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 m. Su altura no será superior a 0,90 m, no sobrepasando en cualquier caso la del local y debiendo estar situados a mas de 2,25 m sobre el acerado.

Artículo 4.1.1.3.11. Carteles y vallas.

Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad. Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa cumplir la normativa específica y tener informe previo del Organismo titular competente.

Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 4.1.2.1. Residencial en casco antiguo.

Comprende la parte central del casco, delimitada claramente por el antiguo trazado del tramo urbano de la carretera Badajoz-Córdoba. Es una zona de uso exclusivamente residencial y de servicios. Es el área más antigua de Los Santos de Maimona, con calles estrechas y edificios de interés Histórico-artístico. Es la parte simbólica y representativa de la ciudad, que debe ser conservada para garantizar la identidad cultural e histórica de la población.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU001.

PARÁMETROS

— Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 60 m^2.

Frente Parcela Mínima: 4,5 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 4 m.

Otras Determinaciones: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Edificación Alineada: La fachada deberá seguir la alineación oficial, no autorizándose, con carácter general, el retranqueo de la misma.

Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, de hasta 15 cm de profundidad en planta baja y hasta 40 cm. En la planta superior, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Miradores.

Los paramentos serán, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

— El saliente no será mayor de 0,40 metros.

— Su longitud en planta no superará los 2,00 metros.

— No ocuparán más del 30% de la fachada.

— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Balcones.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El saliente no será mayor de 0,40 metros.

— Su longitud no superará los 1,40 metros.

— No ocuparán mas del 50% de la longitud de la fachada.

— Deberán distanciarse de las medianerías al menos 1 m.

3) Impostas, cornisas y aleros.

— Tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros.

No se permiten los cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos de fachada con obra de albañilería.

Tampoco se permiten las terrazas, pues no serían otra cosa que balcones con mayor dimensión de la permitida.

— Patios: La regulación dimensional de los patios será la determinada por Normativas específicas de higiene y salubridad: Habitabilidad de las Viviendas y CTE.

— Coeficiente de Ocupación por planta: No se fija.

Altura de la Edificación: 7,4 m.

— Número máximo de plantas permitidas: 2.

— Altura máxima de edificación: 7,40 m. (*).

— Sótanos: Permitidos.

— Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle.

(*) Con las excepciones previstas en el apartado de este artículo: "condiciones estéticas".

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc. Estas construcciones, deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta:

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.

— En los restantes casos: 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

— Plazas de Aparcamiento: No se fija.

Condiciones de Composición:

— Altura de edificación.

Con objeto de mantener la línea de cornisa, se autorizan alturas de edificación mayores de 7,40 metros siempre que ello se justifique por la existencia de edificaciones colindantes de mayor altura.

— Cubiertas.

Son obligatorias las cubiertas inclinadas.

Cuando la edificación vaya destinada a vivienda, se empleará como material de cubrición la teja, que deberá ser cerámica y de color rojo.

En otro tipo de usos, especialmente en aquéllos para los que se requieran grandes espacios diáfanos y sea necesario por tanto el empleo de un material de cubrición ligero, se permite la utilización de chapas metálicas lacadas en rojo.

Queda prohibido, en cualquier caso, el uso de placas de fibrocemento.

— Fachadas.

La fachadas tendrán, en su mayor parte, un acabado con enfoscado liso y un color blanco. Los elementos singulares, tales como dinteles o jambas, pueden ir acabados con piedras naturales.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

La coronación de las fachadas podrá realizarse bien por medio de petos, que tendrán una altura máxima de 1 m respecto a la parte superior del último forjado, o bien por medio de aleros.

— Medianerías.

Las medianerías vistas tendrán el mismo acabado que las fachadas e irán pintadas, igualmente, de color blanco.

— Puertas y ventanas.

Se aconseja el uso de carpinterías exteriores en madera para barnizar o pintar. Se prohíbe el uso del aluminio anodizado en fachadas. Se permite, en cambio, el uso del aluminio lacado.

USOS

USO PRINCIPAL

Residencial
Vivienda Unifamiliar.

USOS COMPATIBLES

Residencial colectivo: Todas las plantas.
Comercial: Planta Baja.
Terciario: Planta Baja.

Artículo 4.1.2.2. Zona residencial ensanche.

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos y de tipologías edificatorias que en el área central.

Es una zona más moderna, en donde han ido ubicándose las viviendas o las industrias que, por la carestía del suelo, por estar éste ya construido, o por la estrechez de las vías de comunicación, no tenían cabida en el casco.

La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área anterior.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU002.

PARÁMETROS

— Parcela Mínima: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva.

  Superficie Mínima: 120 m^2.

  Frente Parcela Mínima: 6 m.

  Fondo de Parcela Mínima: 15 m.

Edificación Alineada: La fachada deberá seguir, con carácter general, la alineación oficial. Sin embargo, en ciertas unidades de actuación, se establece un retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la alineación oficial, tal como se define en los correspondientes planos de ordenación. Al tratarse de viviendas adosadas, este retranqueo no debe entenderse como mínimo si no como obligatorio, pues de otra forma estaríamos propiciando la aparición de medianerías vistas.

En planta baja, con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, o respecto al retranqueo obligatorio, según los casos, de hasta 15 cm de profundidad, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial o a dicho retranqueo obligatorio, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

En las plantas superiores se autorizan las terrazas abiertas a fachada, es decir, con fondo retranqueado respecto de la alineación oficial o respecto del retranqueo obligatorio. Estas deberán cumplir las limitaciones respecto al porcentaje de fachada y separación de linderos establecido para este tipo de elementos en el apartado siguiente, "cuerpos volados".

— En los casos en que se establezca el retranqueo obligatorio de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

— Profundidad Máxima Edificable: No se fija.

Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cinco clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
— Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.
— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 m.
— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas

— Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas: VARIABLE 1-3 (*)

— Altura máx. edificación 1 planta: 3,90 m.
— Altura máx. edificación 2 plantas: 7,40 m.
— Altura máx. edificación 3 plantas: 10,70 m.

— Sótanos: PERMITIDOS para usos no vivideros, ni que impliquen la permanencia de personas.

— Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle. Los usos de esta planta se restringen a usos no vivideros.

(*) Ver planos de ordenación.

Altura Total de la Edificación: Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m

Altura de las Instalaciones: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Plazas de Aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA.

— En otros casos: 1 PLAZA / 100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Condiciones de Composición: Condiciones estéticas.

— Cubiertas.

— Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento. En caso de utilización de chapas metálicas, éstas irán necesariamente lacadas en rojo.

— Fachadas.

• Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USOS

USO PRINCIPAL

Residencial.
Residencial colectivo.

USOS COMPATIBLES

Residencial Vivienda Unifamiliar: Todas las plantas.
Comercial: Planta Baja.
Terciario: Planta Baja.

Artículo 4.1.2.3. Residencial aislada tradicional.

Abarca el corredor formado por la edificación existente a ambos márgenes de la carretera que une el casco urbano propiamente dicho con las inmediaciones de la Ermita de Nuestra Señora de la Estrella. Es una zona de edificación aislada, que debió surgir asociada a la tradicional romería que, como en otros pueblos de Extremadura, tiene lugar anualmente a la Ermita. En principio, se construyeron casas de recreo para ser utilizadas como segunda residencia, aunque en la actualidad se construyen también viviendas principales.

La normativa específica de la zona, tiene en cuenta el uso exclusivamente residencial por lo que contempla una restricción de los usos similar a la del área central.

Se establece una libertad estética semejante a la de la zona de ensanche, en atención a que, dado el carácter aislado de la edificación y al estar las edificaciones, por tanto, rodeadas de arbolado, este tema no es excesivamente importante.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU003.

PARÁMETROS

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada 13,00 m.
Fondo mínimo 18,00 m.
Superficie mínima 250,00 m^2.

Nota: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Parcela mínima segregable.

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas VARIABLE (1-2).

— Altura máx. edificación 1 planta 3,90 m.

— Altura máx. edificación 2 plantas 7,40 m.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: SIN LIMITACIÓN.

Alineaciones.

La fachada de la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima respecto a la alineación oficial, que en cada caso vendrá fijada en los correspondientes planos de ordenación.

La edificaciones podrán adosarse a linderos, manteniendo la alineación de la edificación colindante, sólo en los casos siguientes:

a) Existencia de edificación adosada en la parcela colindante.

b) Solicitud simultánea de licencia en ambas parcelas.

De no cumplirse estos requisitos, las edificaciones irán retranqueadas un mínimo de 3,00 metros respecto a linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería.

Cumplirán las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.

— Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.

— Deberán distanciarse, de las medianerías, al menos 1,00 m, en su caso.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— El vuelo no será mayor de 0,80 metros.

— Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1,00 m, en su caso.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas.

Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

Ocupación máxima:

— 60% del solar.

Provisión de plazas de aparcamiento

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA/VIVIENDA.

— En otros casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Vivienda, en sus dos categorías.
— Aparcamiento.
— Comercial compatible con la vivienda.
— Administrativo
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial en todas sus categorías.

— Comercial tolerable para la vivienda.

— Viales.

Condiciones estéticas:

— Cubiertas.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento y la utilización de chapas metálicas.

— Fachadas.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachadas.

Artículo 4.1.2.4. Residencial aislada extensiva.

La normativa específica de la zona anterior que permite en determinados casos el adosamiento lateral de la edificación a la parcela y las superficies permitidas para la parcela vinculada, hace necesario definir un tipo de edificación con mayor amplitud en la parcelación y obligatoriedad de unos retranqueos a todos los linderos mayores.

La zona, como la anterior, tiene en cuenta el uso exclusivamente residencial por lo que contempla una restricción de los usos similar a la del área central.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU004.

PARAMETROS

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 15 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 400 m^2.

Nota: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

Parcela mínima segregable.

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Altura de la Edificación: Número máx. de plantas 1-2.

— Altura máx. edificación 1 planta 3,90 m.

— Altura máx. edificación 2 plantas 7,40 m.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.

— En los restantes casos 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: SIN LIMITACIÓN, salvo la establecida por la prohibición de adosar la edificación a linderos traseros.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima respecto a la alineación oficial, que en cada caso vendrá fijada por frentes completos de fachada, con un mínimo de 4 metros.

La irán retranqueadas un mínimo de 3,00 metros respecto a los demás linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

No procede su definición, una vez establecidas las condiciones de retranqueo la composición de la edificación será libre.

Ocupación máxima:

— 50% del solar.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En edificios residenciales: 1 PLAZA/VIVIENDA.
— En otros casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Vivienda, unifamiliar aislada.
— Aparcamiento.
— Comercial compatible con la vivienda.
— Administrativo.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial en todas sus categorías.
— Comercial tolerable para la vivienda.
— Viales.

Condiciones estéticas:

— Cubiertas.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento y la utilización de chapas metálicas.

— Fachadas:

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachadas.

Artículo 4.1.2.5. Residencial tres plantas.

Se trata de un caso particular de la Zona Residencial de Ensanche,

Todas las condiciones expresadas en el artículo anterior son las mismas a aplicar, salvo en:

— lo derivado del número de alturas permitido, elevándose a tres alturas sobre rasante.

— Lo expresado en retrantranqueos obligados: en esta ordenanza edificatoria las alineaciones marcadas serán obligatorias.

Artículo 4.1.2.6. Dotacional.

Esta zona está formada por áreas discontinuas, que representan el suelo ocupado por el equipamiento dotacional existente y por el de nueva creación que se prevé tanto en las de las unidades de actuación urbanizadora como en los sectores de suelo urbanizable.

Se distingue el carácter público y privado de las dotaciones en planos de Ordenación.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

— No se establece.

Parcela mínima segregable:

No se permiten segregaciones o reparcelaciones, por lo que la parcela mínima a estos efectos es la parcela actual. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Altura libre de plantas:

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso administrativo o de hostelería: 2,50 m.

— En los restantes casos: 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Alineaciones:

En general, se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Excepcionalmente, en el caso de que la parcela ocupe una manzana completa, se permite el retranqueo de las edificaciones respecto de la alineación oficial. En este supuesto, la parcela deberá vallarse siguiendo dicha alineación.

Cuerpos volados:

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

— En todos los casos: 1 plaza/100 m^2 útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros. También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Educativo.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.
— Cultural.
— Religioso.
— Sanitario.

Usos no permitidos:

— Vivienda, en todas sus categorías.
— Agrícola, en todas sus categorías.

— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.
— Administrativo, privado.
— Hostelería.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.7. Terciario.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 16,00 m.
Fondo mínimo: 20,00 m.
Superficie mínima: 400 m^2.

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 3.
— Sótanos: Permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

— En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En todos los casos: 1 PLAZA/100 m^2 ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Comercial en todas sus categorías.
— Administrativo privado.
— Hostelería.
— Aparcamiento.
— Educativo privado.
— Deportivo privado.
— Espacios libres y parques.
— Cultural.
— Religioso.
— Sanitario.

Usos no permitidos:

— Vivienda, en todas sus categorías.
— Agrícola, en todas sus categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.8. Industrial.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 16.00 m.
Fondo mínimo: 20,00 m.
Superficie mínima: 400 m^2.

Parcela mínima segregable:

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 2.
— Sótanos: Permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

— En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Provisión de plazas de aparcamiento:

Con carácter general se exigirá la justificación de provisión Plazas de aparcamiento en el interior de parcela:

— En todos los casos: 1 Plaza/100 m^2 útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones donde es posible construir un garaje en su planta sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

En las parcelas procedentes de nuevos desarrollos deberán cumplir además las condiciones establecidas en las fichas de condiciones particulares de cada Unidad de Actuación o Sector de Suelo Urbanizable.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Industrial compatible, tolerable o incompatible con la vivienda.
— Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
— Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

— Vivienda en sus dos categorías.
— Agrícola, en sus dos categorías.
— Ganadero en todas sus categorías.
— Industrial incompatible con otros usos.
— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 4.1.2.9. Agroganadero.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 6 m.
Fondo mínimo: 15,00 m.
Superficie mínima: 120 m^2.

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 1.

— Sótanos: No permitidos.

— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

Será obligatorio el vallado de la parcela, con un cerramiento de 2 metros de altura mínima, constituido en obra de fábrica siguiendo la alineación oficial y los linderos.

En el interior de la parcela, se permite construir, con cualquier alineación, edificaciones cerradas o cobertizos.

Ocupación máxima:

— No se fija.

Usos permitidos:

— Aparcamiento.
— Agrícola, en su categoría 2.ª (edificación agrícola).
— Ganadero, en su categoría 2.ª (pequeña instalación ganadera).

Usos no permitidos:

— Vivienda en sus dos categorías.
— Agrícola, en su categoría 1.ª (tierra de labor).
— Ganadero, en sus categorías 1.ª (finca ganadera) y 3.ª (gran instalación ganadera).
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.

— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.
— Deportivo.
— Espacios libres y parques.
— Viales.

Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas

Artículo 4.1.2.10. Zonas verdes y espacios libres.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Según tipo espacio libre y artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas: 1.
— Sótanos: No permitidos.
— Semisótanos: No permitidos.

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos: Sin limitación.

Alineaciones:

No procede.

Ocupación máxima:

— Por tipología: Edificabilidad en Espacios Libres, máx 0,02 m^2/m^2.

Usos permitidos:

— Espacios libres y parques.
— Viales peatonales.
— Deportivo (Pistas al aire libre Públicas en una proporción máxima del 50% de su superficie); de existir cerramientos específicos para este uso, dentro de la Zona Verde o Espacios Libres, este debe permitir el libre acceso a las pistas deportivas.

Usos no permitidos:

— Vivienda en todas sus categorías.
— Agrícola, en su categoría 1.ª (tierra de labor).

— Ganadero, en sus categorías 1.ª (finca ganadera) y 3.ª (gran instalación ganadera).
— Industrial, en todas sus categorías.
— Comercial, en todas sus categorías.
— Administrativo, en sus dos categorías.
— Cultural.
— Hostelería.
— Religioso.
— Educativo.
— Sanitario.

Condiciones estéticas:

Las construcciones permitidas armonizarán con el espacio en el que se ubican.

Otras Condiciones:

En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Dentro de estos espacios se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetes para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m^2. por unidad edificada, con el límite expresado de 0,02 m^2/m^2 por zona verde o espacio libre delimitado.

Se permitirá la ubicación de construcciones de instalaciones e infraestructuras, de reducidas dimensiones, que no supongan un volumen excesivo (nunca mayor al equivalente a una planta de edificación regulada); en estos casos, y dependiendo de la índole de la infraestructura o instalación se dispondrá de un cerramiento de masa vegetal exterior al cerramiento propio de la construcción, o instalación.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.2.1.1. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable sin programa de Ejecución aprobado.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX, acordes con estas Normas Urbanísticas y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 4.2.1.2. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable con programa de Ejecución aprobado.

La edificación de parcelas de suelo urbanizable con el programa de ejecución aprobado requerirá:

a) El cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:

a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.2.2.1. Condiciones edificatorias particulares del suelo urbanizable.

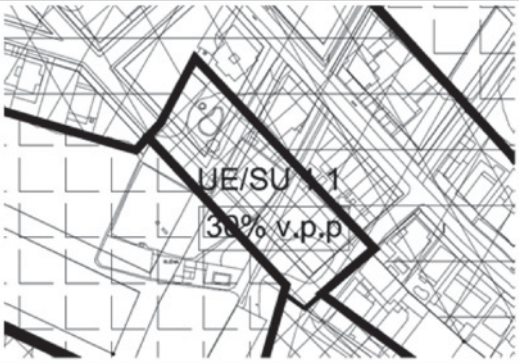
Una vez aprobado el programa de ejecución y realizadas las operaciones jurídicas y físicas precisas para la trasformación del suelo hasta alcanzar la condición de solar, se materializará el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General, para cada zona de ordenación en que halla calificado el suelo este o los planes que lo desarrollen, con las mismas condiciones particulares edificatorias, que en el suelo urbano para estas zonas de ordenación según el uso y las tipologías edificatorias asignadas.

CAPÍTULO 3

GESTIÓN

SECCIÓN 1: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS EN SUELO URBANO.

Artículo 4.3.1.1. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 1.1.

Identificación	**UE/SU 1.1**	
		
Localización	Paralelo a la avenida del Santuario, en su lado izquierdo	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	4.561	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

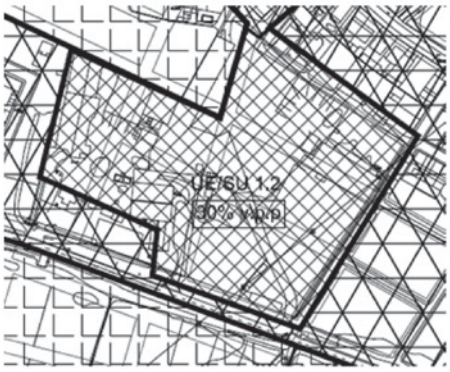
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	233	m² constr.

UE/SU 1.1	Sup. Bruta (m² suelo)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	2.175			0,51	2.326,11
Unifamilar		1628	698		
Plurifamiliar					
Espacios libres	456,1				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	814,1				
Viario	1572				
Total Unidad	**4.561**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	23	12	0

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Artículo 4.3.1.2. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 1.2.

Identificación	UE/SU 1.2	
		
Localización	Antiguos terrenos de Vibrados la Estrella, junto a la carretera de Badajoz	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	34.278	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1748	m² constr.

UE/SU 1.2	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	19.917			0,51	17.481,78
Unifamilar		12.237	5.245		
Plurifamiliar					
Espacios libres	3.428				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	6.119				
Viario	8.242				
Total Unidad	**34.278**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	175	87	3

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Artículo 4.3.1.3. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.1.

Identificación	UE/SU 2.1	
Localización	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	9.321	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

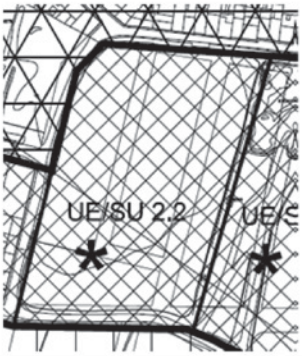
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	475	m² constr.

UE/SU 2.1	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	4.758			0,51	4.753,71
Unifamilar		3.328	1.426		
Plurifamiliar					
Espacios libres	932				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	1.664				
Viario	2.899				
Total Unidad	**9.321**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	48	24	1

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.4. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.2.

Identificación	UE/SU 2.2	
		
Localización	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	15.536	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

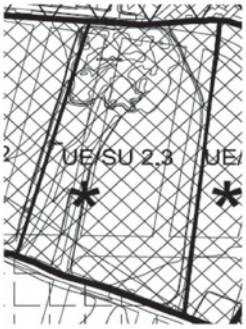
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	792	m² constr.

UE/SU 2.2	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	8.685			0,51	7.923,36
Unifamilar		5.546	2.377		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.554				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.773				
Viario	4.078				
Total Unidad	**15.536**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	79	40	2

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.5. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.3.

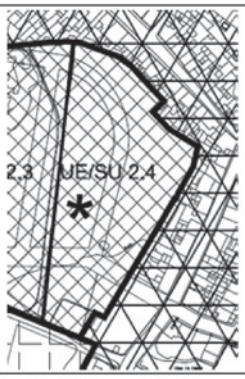
Identificación	**UE/SU 2.3**	
		
Localización	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	15.495	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento 790 m² constr.		

UE/SU 2.3	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	7.768			0,51	7.902,45
Unifamilar		5.532	2.371		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.550				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.766				
Viario	4.961				
Total Unidad	**15.495**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	79	40	2

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.6. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.4.

Identificación	UE/SU 2.4	
		
Localización	Espacio entre la calle Aldeita, calle Zafra y calles de nueva construcción	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	12.210	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

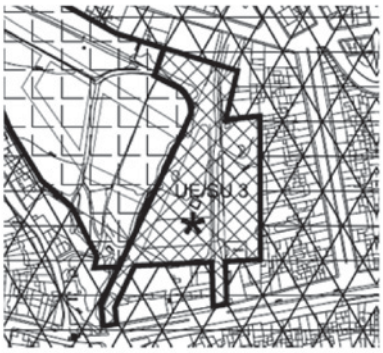
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	623	m² constr.

UE/SU 2.4	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	7.794			0,51	6.227,10
Unifamilar		4.359	1.868		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.221				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.179				
Viario	2.237				
Total Unidad	**12.210**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	62	31	1

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.7. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 3.

Identificación	UE/SU 3	
		
Localización	Paraje denominado "Huerta del Peregrino"	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	10.749	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

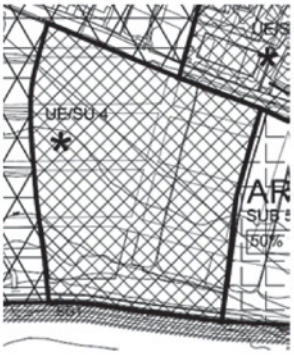
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	548	m² constr.

UE/SU 3	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	5.194			0,51	5.481,99
Unifamilar		3.837	1.645		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.075				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	1.919				
Viario	3.636				
Total Unidad	**10.749**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	55	27	1

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.8. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 4.

Identificación	UE/SU 4	
		
Localización	Al sur de la calleja de las Monjas	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	36.150	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

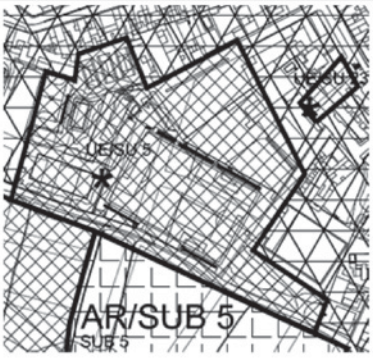
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1844	m² constr.

UE/SU 4	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	21.512			0,51	18.436,50
Unifamilar		12.906	5.531		
Plurifamiliar					
Espacios libres	3.615				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	6.453				
Viario	8.185				
Total Unidad	**36.150**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	184	92	4

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.9. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 5.

Identificación	UE/SU 5	
		
Localización	Terrenos en que se encontraba el antiguo complejo deportivo municipal, al norte de la calleja de las Monjas.	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	34.776	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1774	m² constr.

UE/SU 5	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	15.458			0,51	17.735,76
Unifamilar		12.415	5.321		
Plurifamiliar					
Espacios libres	3.478				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	6.208				
Viario	13.110				
Total Unidad	**34.776**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	177	89	4

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.10. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 6.

Identificación	UE/SU 6	
Localización	Entre las calles Doctor Alonso Vázquez, Eugenio Hermoso y traseras de Río Ardila	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	14.397	
Ordenación	A establecer mediante Plan Especial de ordenación	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	734	m² constr.

UE/SU 6	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	Plan Parcial			0,51	7.342,47
Unifamilar		5140	2203		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.440				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.570				
Viario	Plan parcial				
Total Unidad	**14.397**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	73	37	1

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Será preceptiva la presentación de Plan Especial de Ordenación para dotar a esta Unidad de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.1.11. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 7.1.

Identificación	UE/SU 7.1	
Localización	Terrenos a la derecha de Carolina Coronado, a la altura de las calles Alonso Vázquez y Fco. Pizarro	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	78.458	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

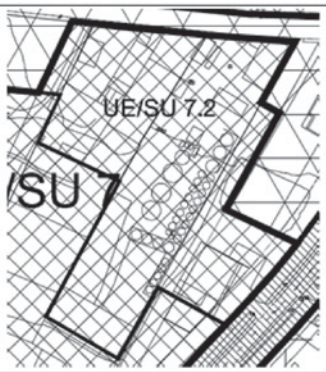
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	4001	m² constr.

UE/SU 7.1	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superf edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	43.862			0,51	40013,58
Unifamilar		28010	12004		
Plurifamiliar					
Espacios libres	7.846				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	14.005				
Viario	20.591				
Total Unidad	**78.458**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	400	200	8

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

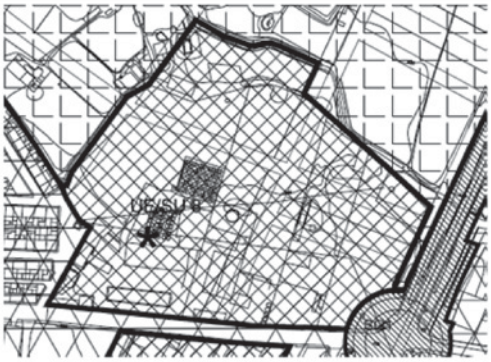
Artículo 4.3.1.12. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 7.2.

Identificación	UE/SU 7.2	
		
Localización	Al sur de la calle del Guadiana y la izquierda de la calle General Juan de Fuentes	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	20.730	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento 1244 m² constr.	Esta Unidad de actuación mantendrá el uso industrial existente;	

UE/SU 7.2	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superf edificable (m²)
		Libre	Protegida		
Industrial	16.515			0,60	12438,00
Espacios libres	2.073				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	3.110				
Viario	1.106				
Total Unidad	**20.730**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	124	62	2

Artículo 4.3.1.13. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 8.

Identificación	UE/SU 8	
		
Localización	Antiguos terrenos de uso industrial, al norte de la calle del Guadiana	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	43.975	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo		
Bases orientativas		
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	
	Espacios Libres	
	Aparcamientos	

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2243	m² constr.

UE/SU 8	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superf edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	30.987			0,51	22427,25
Unifamilar		15.699	6.728		
Plurifamiliar					
Espacios libres	4.398				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	7.849				
Viario	5.139				
Total	**43.975**				

Previsión de aparcamiento	**TOTAL**	**cter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	224	112	4

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.14. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 9.

Identificación	UE/SU 9	
Localización	Terrenos entre la carretera de Zafra y el camino de Puebla de Sancho Pérez	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie con derecho a aprovechamiento (m2)	63.750	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

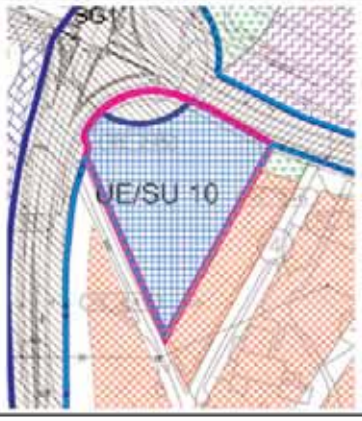
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	3251	m² constr.

UE/SU 9	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	38.487			0,51	32512,50
Unifamilar		22.759	9.754		
Plurifamiliar					
Espacios libres	6.375				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	11.379				
Viario	13.884				
Total Unidad	**63.750**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	325	163	7

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

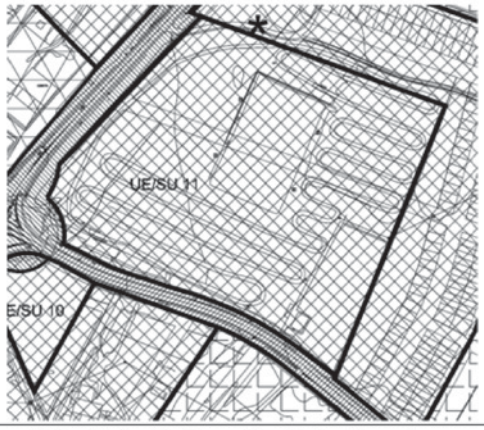
Artículo 4.3.1.15. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 10.

Identificación	UE/SU 10	
		
Localización	Parcela al sur del cruce de la carretera de Zafra	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	6.242	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	Si	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	393 m² constr.	

UE/SU 10	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie Edificable (m²)
		Libre	Protegida		
Terciario	4.789			0,63	3932,46
Espacios libres	627				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	936				
Viario	400				
Total Unidad	**6.242**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	carácter público	Adaptados, Accesibilidad
	39	20	1

Artículo 4.3.1.16. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 11.

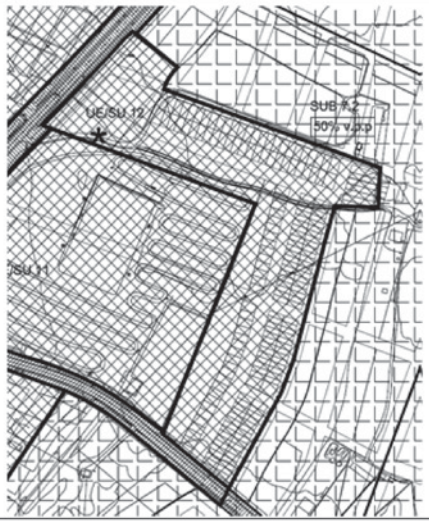
Identificación	UE/SU 11	
		
Localización	Al sur de la calle Carolina Coronado, a la derecha, en la zona conocida como "footing"	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	64.883	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	Terrenos de titularidad pública.	m² constr.

UE/SU 11	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie Edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Terciario	21.319			0,69	44769,27
			0		
Espacios libres	6.488				
Dotacional deportivo	34.571				
Viario	2.505				
Total Unidad	**64.883**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	448	224	9

Artículo 4.3.1.17. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 12.

Identificación	UE/SU 12	
		
Localización	Terreno situado al norte y este de la zona conocida como "footing"	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	54.573	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2783	m² constr.

UE/SU 12	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable (m² techo)
		Libre	Protegida		
Total resid	28.663			0,51	27832,23
Unifamilar		19.483	8.350		
Plurifamiliar					
Espacios libres	5.457				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	9.741				
Viario	16.169				
Total Unidad	**54.573**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	278	139	6

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.18. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 13.

Identificación	UE/SU 13	
Localización	Parcela situada en la zona industrial El Piropo, al noreste del municipio	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	5.102	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	321	m² constr.

UE/SU 13	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Industrial	4.004			0,63	3214,26
Espacios libres	513				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	765				
Viario					
Total Unidad	**5.102**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	32	16	1

Artículo 4.3.1.19. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 14.

Identificación	UE/SU 14	
Localización	Parcela situada en la zona industrial El Piropo, al noreste del municipio	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	5.792	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	365	m² constr.

UE/SU 14	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Industrial	4.907			0,63	3648,96
Espacios libres	582				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	869				
Viario					
Total Unidad	**5.792**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	36	18	1

Artículo 4.3.1.20. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 15.

Identificación	UE/SU 15	
Localización	Terreno situado en el polígono industrial El Piropo, al noeste del municipio	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	33.796	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2129	m² constr.

UE/SU 15	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Industrial	20.295			0,63	21291,48
Espacios libres	3.396				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	5.069				
Viario	8.432				
Total Unidad	**33.796**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	carácter público	Adaptados, Accesibilidad
	213	106	4

Artículo 4.3.1.21. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 16.

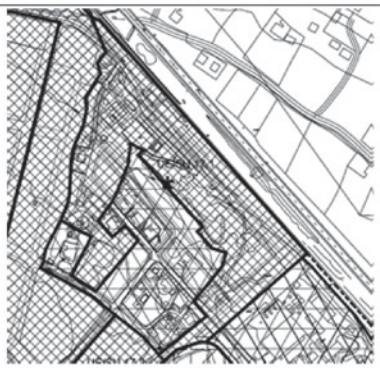
Identificación	UE/SU 16	
Localización	Terreno situado al norte y este del polígono industrial El Piropo, al noeste del municipio	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	54.773	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	3451 m² constr.	

UE/SU 16	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	7.940			0,63	34506,99
		5.558	2.382		
Industrial	21.307				
Espacios libres	6.827				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	12.009				
Viario	13.517				
Total Unidad	**54.773**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	carácter público	Adaptados, Accesibilidad
	345	173	7

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Artículo 4.3.1.22. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 17.1.

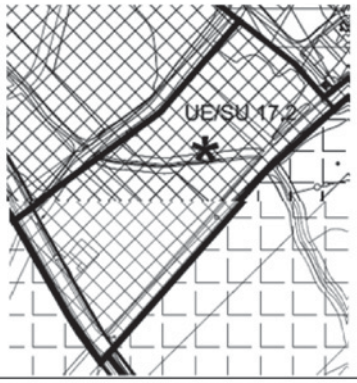
Identificación	UE/SU 17.1	
		
Localización	Entre la Colonia Asland y la línea FF.CC. Mérida - Los Rosales	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	45.419	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2316 m² constr.	

UE/SU 17.1	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	23.551			0,51	23163,69
Unifamilar		16.215	6.949		
Plurifamiliar					
Espacios libres	4.542				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	8.107				
Viario	13.761				
Total Unidad	**45.419**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	232	116	5

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.23. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 17.2.

Identificación	UE/SU 17.2	
		
Localización	Sur de la Colonia Asland, a la derecha del camino de acceso a ésta.	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	17.039	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	869	m² constr.

UE/SU 17.2	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	10.097			0,51	8.689,89
Unifamilar		6.083	2.607		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.704				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	3.041				
Viario	3.901				
Total Unidad	**17.039**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	87	43	2

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.24. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 18.

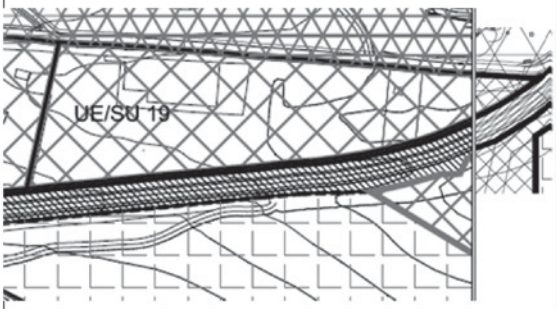
Identificación	UE/SU 18	
Localización	Al noreste del municipio, junto al cerro del Castillo	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	44.505	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2804	m² constr.

UE/SU 18	Sup. Bruta (m2 suelo)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
INDUSTRIAL	24.836			0,63	28.038,15
Espacios libres	4.473				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	6.676				
Viario	12.993				
Total Unidad	**44.505**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	280	140	6

Artículo 4.3.1.25. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 19.

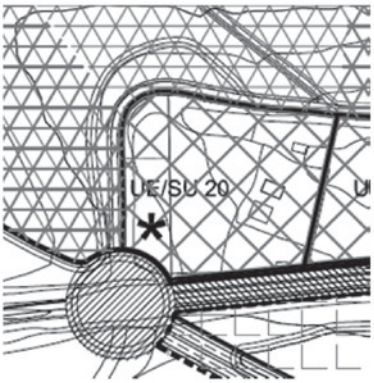
Identificación	UE/SU 19	
		
Localización	Al sur de la sierra de San Cristóbal, junto a la carretera de Zafra	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	19.686	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1240	m² constr.

UE/SU 19	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
TERCIARIO	16.660			0,63	12.402,18
Espacios libres	1.978				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.953				
Viario					
Total Unidad	**19.686**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	124	62	2

Artículo 4.3.1.26. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 20.

Identificación	UE/SU 20	
		
Localización	Al sur de la sierra de San Cristóbal, junto a la carretera de Zafra	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	12.740	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

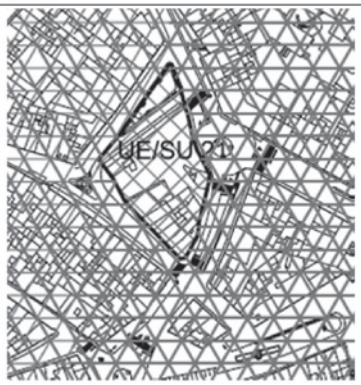
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	650	m² constr.

UE/SU 20	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	9.817			0,51	6.497,40
Unifamilar		4.548	1.949		
Plurifamiliar					
Espacios libres	1.274				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	2.274				
Viario					
Total Unidad	**12.740**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	65	32	1

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Artículo 4.3.1.27. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 21.

Identificación	UE/SU 21	
		
Localización	Plaza de San José	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	3.532	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	180	m² constr.

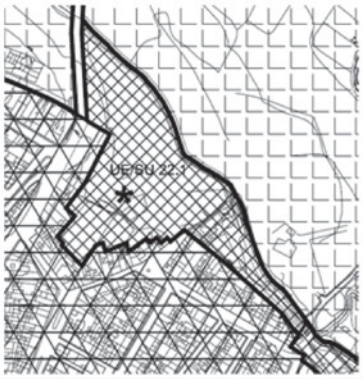
UE/SU 21	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Residencial	1.766			0,51	1.801,32
		1.261	540		
Espacios libres	353				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	630				
Viario	9.502				
Total Unidad	**3.532**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	18	9	0

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución

Será preceptiva la presentación de Plan Especial de Ordenación para dotar a esta Unidad de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.1.28. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 22.1.

Identificación	UE/SU 22.1	
		
Localización	Norte del núcleo urbano	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	21.595	
Ordenación	A establecer mediante Plan Especial de Ordenación	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1101	m² constr.

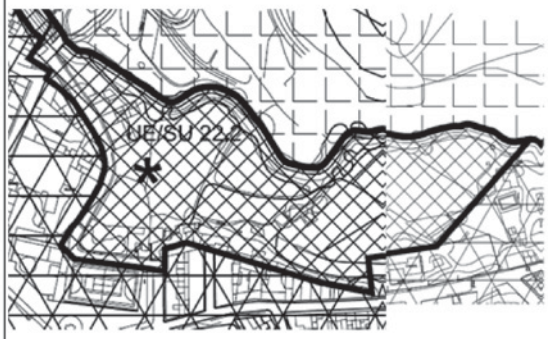
UE/SU 22.1	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	10.798			0,51	11.013,45
Unifamilar		7.709	3.304		
Plurifamiliar					
Espacios libres	2.160				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	3.855				
Viario					
Total Unidad	**21.595**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	110	55	2

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Será preceptiva la redacción de Plan Especial de Ordenación, para dotar a esta Unidad de Ordenación detallada

Artículo 4.3.1.29. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 22.2.

Identificación	UE/SU 22.2	
		
Localización	Norte del núcleo urbano	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	24.761	
Ordenación	A establecer mediante Plan Especial de Ordenación	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	1263	m² constr.

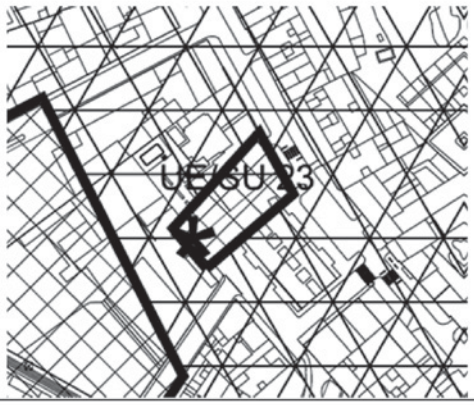
UE/SU 22.2	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	12.381			0,51	12628,11
Unifamilar		8.840	3.788		
Plurifamiliar					
Espacios libres	2.476				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	4.420				
Viario					
Total Unidad	**24.761**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	126	63	3

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Será preceptiva la redacción de Plan Especial de Ordenación, para dotar a est aUnidad de Ordenación detallada

Artículo 4.3.1.30. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 23.

Identificación	UE/SU 23	
		
Localización	Calle Contitución y calle Alegría	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	1.152	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	59	m² constr.

UE/SU 23	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Total resid	576			0,51	587,52
Unifamilar		403	173		
Plurifamiliar					
Espacios libres	115				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	206				
Viario	255				
Total Unidad	**1.152**				

Previsión de aparcamientos	TOTAL	carácter público	Adaptados, Accesibilidad
	6	3	0

Con carácter general el porcentaje de viviendas con algún régimen de protección es del 30% del total.

Artículo 4.3.1.31. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 24.

Identificación	UE/SU 24	
Localización	"Los Corralones, camino de La Fuente"	
Descripción	Actuación de ordenación	
Superficie estimada (m2)	36.450	
Ordenación	La establecida en el Plan General	
Obtención del suelo	SI	
Bases orientativas	Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica	
Gestión y Ejecución	**Sistema de Ejecución**	INDIRECTA/ Programa de Ejecución
	Equidistribución	REPARCELACION
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	Según art 74 LSOTEX
	Espacios Libres	Según art 74 LSOTEX
	Aparcamientos	Según art 74 LSOTEX

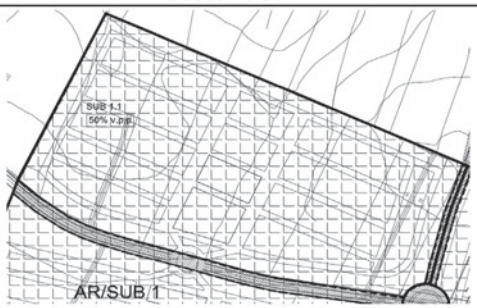
Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento	2187	m² constr.

UE/SU 21	Sup. Bruta (m2)	Superficie Edificable usos lucrativos (m2)		Aprovechamiento (m²/m²)	Superficie edificable
		Libre	Protegida		
Agroganadero	18.225			0,60	21.870,00
Espacios libres	3.645				
Total Dotaciones (incluso Esp libres)	5.468				
Viario	9.502				
Total Unidad	**36.450**				

Previsión de aparcamientos	**TOTAL**	**carácter público**	**Adaptados, Accesibilidad**
	219	109	4

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.3.2.1. Sector SUB 1.1.

Identificación	**Sector SUB 1.1**		
			
Localización	Ctra Badajoz		
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2) Neta	167.732		
Ordenación	Indicada por el Plan General o a modificar mediante Plan Parcial de mejora		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	95.607		
Densidad (viv/Ha)	40		
Número máximo de viviendas	671		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	33.463
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	16.773
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	956
		Al menos el 50% de carácter público :	478
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	335
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	28.682,17
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	9.560,72	

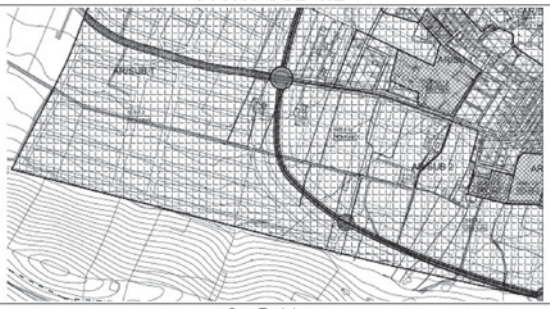
CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº1: Unidad Aislada nº 4: Circunvalación Sur tramo 2
3. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución de la Actuación Aislada nº 8: Ejecución Emisarios Red Separativa de Saneamiento, enlace Cra de Badajoz con depuradora

ORDENACION DETALLADA

	Superficies suelo
Total Residencial	96.111
Unifamiliar	77.749
Plurifamiliar	18.362
Comercial	
Espacios Libres	16.773
Total Dotaciones (incluso Espacios Libres)	33.463
Viario	38.158
Total Unidad	**167.732**

Artículo 4.3.2.2. Sector SUB 1.2.

Identificación	Sector SUB 1.2		
			
Localización	Ctra Badajoz		
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2) Neta	370.548		
Ordenación	Indicada por el Plan General o a modificar mediante Plan Parcial de mejora		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	211.212		
Densidad (viv/Ha)	40		
Número máximo de viviendas	1.482		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	73.924
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	37.055
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	2112
		Al menos el 50% de carácter público :	1056
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	741
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	63.363,71
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	21.121,24	

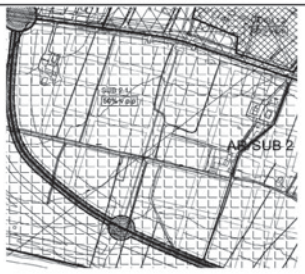
CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sectorestá condicionado a la ejecución del Sistema General nº4: Unidad Aislada nº 4: Circunvalación Sur tramo 2
3. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución de la Actuación Aislada nº 8: Ejecución Emisarios Red Sepatativa de Saneamiento, enlace Cra de Badajoz con depuradora

ORDENACION DETALLADA

	Superficies suelo
Total Residencial	209.169
Unifamiliar	183.211
Plurifamiliar	25.958
Comercial	-
Espacios Libres	37.055
Total Dotaciones (incluso Espacios Libres)	73.924
Viario	88.552
Total Unidad	**370.548**

Artículo 4.3.2.3. Sector SUB 2.1.

Identificación	Sector SUB 2.1		
			
Localización	Suroeste núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2) Neta	162.621		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	92.694		
Densidad (viv/Ha)	30		
Número máximo de viviendas	488		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	32.443
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	16.262
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	927
		Al menos el 50% de carácter público :	463
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	244
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	27.808,19
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	9.269,40	

CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº4: Unidad Aislada nº 4: Circunvalación Sur tramo 2
3. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución de la Actuación Aislada nº 8: Ejecución Emisarios Red Sepatativa de Saneamiento, enlace Cra de Badajoz con depuradora
4, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.4. Sector SUB 2.2.

Identificación	Sector SUB 2.2		
Localización	Suroeste núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2) Neta	137.947		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	78.630		
Densidad (viv/Ha)	30		
Número máximo de viviendas	414		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	27.520
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	13.795
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	786
		Al menos el 50% de carácter público :	393
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	207
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	23.588,94
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	7.862,98	

CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº4: Unidad Aislada nº 4: Circunvalación Sur tramo 2
3. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución de la Actuación Aislada nº 8: Ejecución Emisarios Red Sepatativa de Saneamiento, enlace Cra de Badajoz con depuradora
4, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

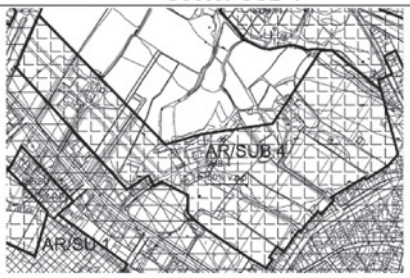
Artículo 4.3.2.5. Sector SUB 3.

Identificación	Sector SUB 3		
Localización	Noroeste núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	125.788		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	71.699		
Densidad (viv/Ha)	30		
Número máximo de viviendas	377		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	25.095
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	12.579
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	717
		Al menos el 50% de carácter público :	358
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	189
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	21.509,75
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	7.169,92	

CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº5: Unidad Aislada nº 5: Circunvalación Norte
3. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución de la Actuación Aislada nº 8: Ejecución Emisarios Red Separativa de Saneamiento, enlace Cra de Badajoz con depuradora
4, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.6. Sector SUB 4.

Identificación	Sector SUB 4		
			
Localización	Derecha Avda Santuario		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	88.941		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	50.696		
Densidad (viv/Ha)	30		
Número máximo de viviendas	267		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	17.744
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	8.894
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	507
		Al menos el 50% de carácter público :	253
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	133
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	15.208,91
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	5.069,64	

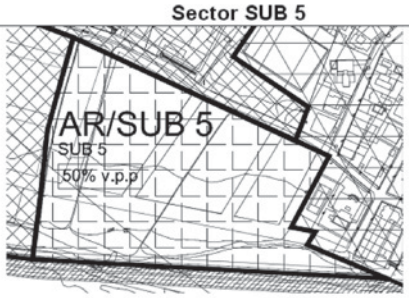
CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.

2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº5: Unidad Aislada nº 5: Circunvalación Norte

3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.7. Sector SUB 5.

Identificación	Sector SUB 5		
			
Localización	Sur callejón del Polideportivo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	32.071		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,57		
Superficie máxima edificable (m2)	18.280		
Densidad (viv/Ha)	30		
Número máximo de viviendas	96		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso caracteristico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	6.398
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	3.207
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	183
		Al menos el 50% de carácter público :	91
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	48
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	5.484,14
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	1.828,05	

CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para el desarrollo del PGM, ó de este Sector.

2. El desarrollo de este Sector está condicionado a la ejecución del Sistema General nº3: Unidad Aislada nº 3: Circunvalación Sur tramo 1

3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.8. Sector SUB 6.1.

Identificación	Sector SUB 6.1		
Localización	Norte núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	138.968		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	90.329		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General	
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	20.845
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	13.897
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	903
		Al menos el 50% de carácter público :	452
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	9.032,92	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.9. Sector SUB 6.2.

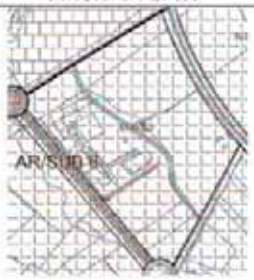
Identificación	Sector SUB 6.2		
Localización	Norte núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	64.736		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	42.078		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General	
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Publicas	15% de la superficie total ordenada	9.710
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	6.474
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	421
		Al menos el 50% de carácter público :	210
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	4.207,84	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.10. Sector SUB 6.3.

Identificación	Sector SUB 6.3		
			
Localización	Norte núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	67.927		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	44.153		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	10.189
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	6.793
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	442
		Al menos el 50% de carácter público :	221
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	4.415,26	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.11. Sector SUB 6.4.

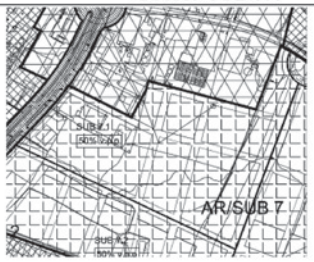
Identificación	Sector SUB 6.4		
Localización	Norte núcleo		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	400.860		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	260.559		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	60.129
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	40.086
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	2606
		Al menos el 50% de carácter público :	1303
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²).	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	26.055,90	

OTRAS CONDICIONES

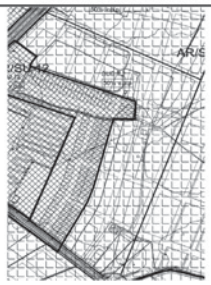
1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.12. Sector SUB 7.1.

Identificación	Sector SUB 7.1		
			
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	61.382		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	39.898		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	307		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	13.964
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	6.138
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	399
		Al menos el 50% de carácter público :	199
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	153
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	11.969,49
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	3.989,83	
OTRAS CONDICIONES			
1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.			
2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.			
3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.			

Artículo 4.3.2.13. Sector SUB 7.2.

Identificación	Sector SUB 7.2		
			
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	96.385		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	62.650		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	482		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	21.928
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	9.639
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	627
		Al menos el 50% de carácter público :	313
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	241
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	18.795,08
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	6.265,03	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.

3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.14. Sector SUB 7.3.

Identificación	Sector SUB 7.3		
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	200.283		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	130.184		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	1.001		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	45.564
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	20.028
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	1302
		Al menos el 50% de carácter público :	651
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	501
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	39.055,19
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	13.018,40	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.

3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.15. Sector SUB 7.4.

Identificación	Sector SUB 7.4		
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución		
Superficie Neta estimada (m2)	66.615		
Ordenación	Se propone una ordenación básica, que podrá ser modificada por un Plan Parcial de mejora		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	43.300		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	333		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	15.155
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	6.662
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	433
		Al menos el 50% de carácter público :	216
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	167
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	12.989,93
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	4.329,98	

OTRAS CONDICIONES

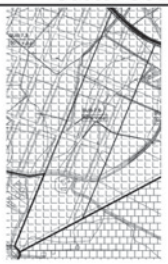
1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.

ORDENACION DETALLADA

	Superficies suelo
Total Residencial	30.690
Unifamiliar	20.457
Plurifamiliar	10.233
Comercial	
Espacios Libres	6.662
Total Dotaciones (incluso Espacios Libres)	15.155
Viario	21.158
Total Unidad	**66.615**

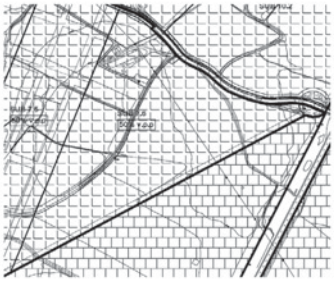
Artículo 4.3.2.16. Sector SUB 7.5.

Identificación	Sector SUB 7.5		
			
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	92.537		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	60.149		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	463		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	21.052
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	9.254
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	601
		Al menos el 50% de carácter público :	301
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	231
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	18.044,72
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	6.014,91	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.17. Sector SUB 7.6.

Identificación	Sector SUB 7.6		
			
Localización	Parajes La Nava y Los Barreros		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	99.887		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	64.927		
Densidad (viv/Ha)	50		
Número máximo de viviendas	499		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	22.724
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	9.989
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	649
		Al menos el 50% de carácter público :	325
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	250
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	19.477,97
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	6.492,66	

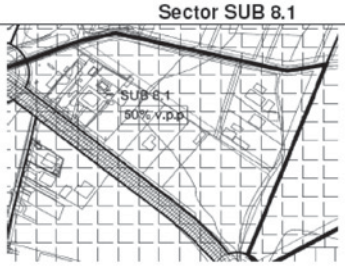
OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.

3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.18. Sector SUB 8.1.

Identificación	Sector SUB 8.1		
			
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	40.617		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	12.185		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	102		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	4.265
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	4.062
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	122
		Al menos el 50% de carácter público :	61
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	51
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	3.655,53
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	1.218,51	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2, El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.19. Sector SUB 8.2.

Identificación	Sector SUB 8.2		
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	55.643		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	16.693		
Densidad (viv/Ha)	25		
Numero máximo de viviendas	139		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso caracteristico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Pluriifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	5.843
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	5.564
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	167
		Al menos el 50% de carácter público :	83
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	70
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	5.007,87
	Cesión Ayuntamiento; 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	1.669,29	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.20. Sector SUB 8.3.

Identificación	Sector SUB 8.3		
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	46.691		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	14.007		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	117		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	4.903
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	4.669
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido.	140
		Al menos el 50% de carácter público :	70
	Viviendas de protección pública	60% viviendas previstas:	68
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²)	4.202,19
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	1.400,73	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

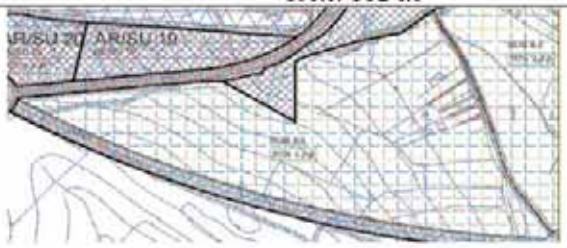
Artículo 4.3.2.21. Sector SUB 8.4.

Identificación	Sector SUB 8.4		
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	120.074		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	36.022		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	300		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	12.608
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos. ó 10 % de la superficie total ordenada	12.007
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	360
		Al menos el 50% de carácter público :	180
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas	150
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²)	10.806,66
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	3.602,22	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.22. Sector SUB 8.5.

Identificación	Sector SUB 8.5		
			
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	131.263		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	39.379		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	328		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	13.783
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	13.126
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	394
		Al menos el 50% de carácter público :	197
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	164
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	11.813,67
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	3.937,89	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.23. Sector SUB 9.1.

Identificación	Sector SUB 9.1		
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	175.678		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0.30		
Superficie máxima edificable (m2)	52.673		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	439		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	18.436
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	17.568
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	527
		Al menos el 50% de carácter público :	263
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	219
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	15.802.02
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	5.267.34	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

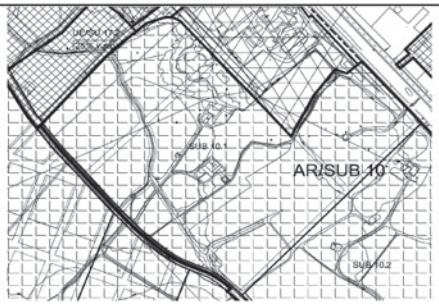
Artículo 4.3.2.24. Sector SUB 9.2.

Identificación	Sector SUB 9.2		
Localización	Paraje La Cortapisa		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	158.108		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	47.432		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	395		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	Plurifamiliar
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	16.601
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	15.811
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	474
		Al menos el 50% de carácter público :	237
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	198
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	14.229,72
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	4.743,24	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.
2. El desarrollo de este Sector está condicionada a la ejecución de la Unidad aislada nº 7 : Ejecución de Colector en la Nava.
3. Será preceptiva la redacción de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.25. Sector SUB 10.1.

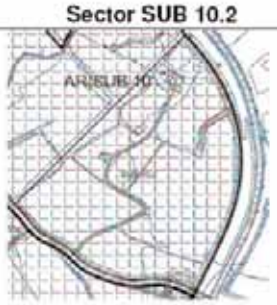
Identificación	Sector SUB 10.1		
			
Localización	Este Colonia Asland		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	137.091		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	89.109		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	15% de la superficie total ordenada	20.564
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie	13.709
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	891
		Al menos el 50% de carácter público :	446
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	8.910,92	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.26. Sector SUB 10.2.

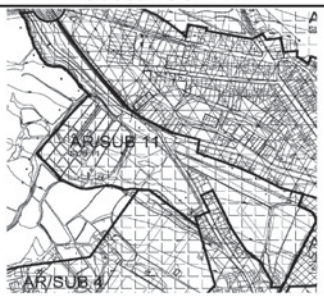
Identificación	Sector SUB 10.2		
			
Localización	Este Colonia Asland		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	92.762		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	60.295		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	13.914
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	9.276
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construidos:	603
		Al menos el 50% de carácter público :	301
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	6.029,59	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.27. Sector SUB 11.

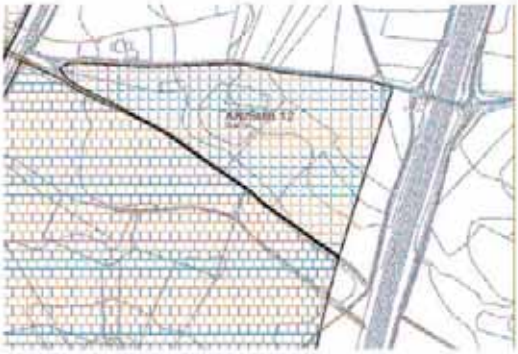
Identificación	Sector SUB 11		
			
Localización	Izquierda Camino Fuente del Maestre		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	59.458		
Ordenación	A establecer mediante Plan Parcial		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	38.648		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Agroganadero	Limpias
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	8.919
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie	5.946
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	386
		Al menos el 50% de carácter público :	193
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	3.864,77	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.28. Sector SUB 12.

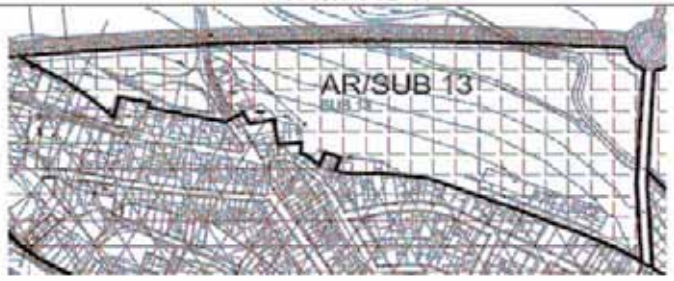
Identificación	Sector SUB 12		
			
Localización	Este del municipio; derecha FF.CC.		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	119.942		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	77.962		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Productivo
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	17.991
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	11.994
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	780
		Al menos el 50% de carácter público :	390
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	7.796,23	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.29. Sector SUB 13.

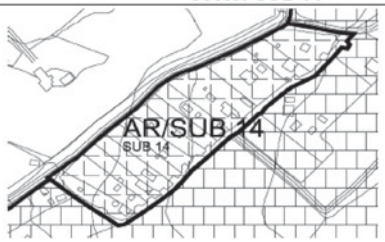
Identificación	Sector SUB 13		
			
Localización	Norte del municipio. Sur de la circunvalación		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	63.720		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,65		
Superficie máxima edificable (m2)	41.422		
Bases orientativas	Las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Agroganadero	Limpias
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos	Residencial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Públicas	15% de la superficie total ordenada	9.559
	Mínimo Espacios Libres	2/3 de la reserva de suelo dotacional ó 10 % de la superficie total	6.373
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construidos	414
		Al menos el 50% de carácter público :	207
	Viviendas de promoción pública	50% viviendas previstas:	0
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²).	-
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	4.142,19	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.30. Sector SUB 14.

Identificación	Sector SUB 14		
			
Localización	Norte del municipio, junto a calzada romana		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	24.041		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	7.212		
Densidad (viv/Ha)	25		
Número máximo de viviendas	60		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		**Uso Global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	**Dotaciones Públicas**	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	2.524
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	2.404
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	72
		Al menos el 50% de carácter público :	36
	Viviendas de protección pública	50% viviendas previstas:	30
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	2.163,69
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	721,23	

OTRAS CONDICIONES

1, El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2, Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.

Artículo 4.3.2.31. Sector SUB 15.

Identificación	Sector SUB 15		
Localización	Derecha ctra Badajoz		
Instrumento de planeamiento	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Superficie estimada (m2)	40.715		
Ordenación	Plan parcial / Programa de Ejecución		
Edificabilidad	0,30		
Superficie máxima edificable (m2)	12.215		
Densidad (viv/Ha)	25		
Numero máximo de viviendas	102		
Bases orientativas	Las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General		
Usos globales		Uso Global	Uso pormenorizado
	Uso caracteristico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Dotaciones, espacios libres y compatibles	
		Terciario	
	Usos prohibidos		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta/ Programa de Ejecución	
	Equidistribución	Compensación / Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de Urbanización	
Reserva y cesión	Dotaciones Publicas	35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos	4.275
	Mínimo Espacios Libres	15 m2 por cada 100m2 de techo edificable en usos lucrativos, ó 10 % de la superficie total ordenada	4.072
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m2 construido:	122
		Al menos el 50% de carácter publico :	61
	Viviendas de proteccion publica	50% viviendas previstas:	51
		mínimo 30% del Aprovechamiento lucrativo (m²):	3.664,35
	Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento Lucrativo (m² techo)	1.221,45	

OTRAS CONDICIONES

1. El desarrollo de este sector está condicionado al informe favorable de la CHG sobre la dotación necesaria de agua para las previsiones del PGM ó de este Sector.

2. Será preceptiva la redación de Plan Parcial de Ordenación para dotar este Sector de Ordenación Detallada.