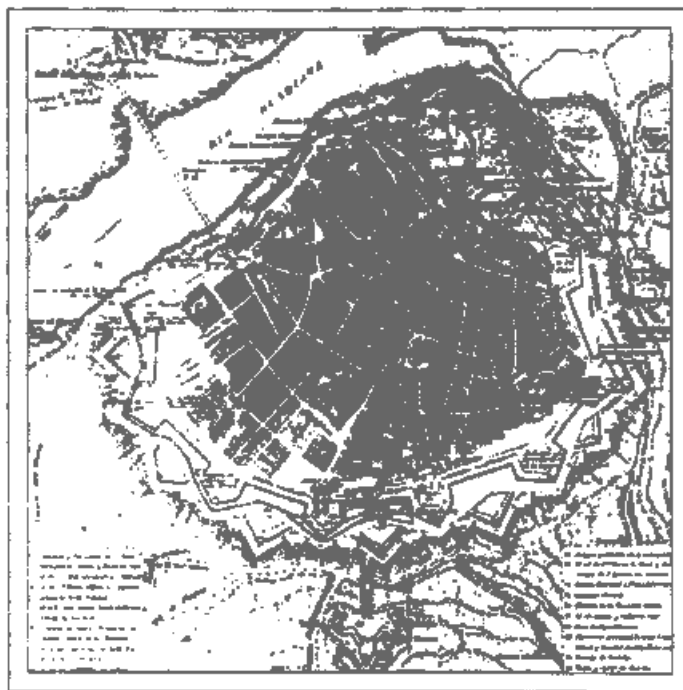


BADAJOS

Revisión del PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

N O R M A S URBANISTICAS



TEXTO REFUNDIDO 2006 (3/2003)

Excmo. AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ



INDICE

TITULO 1: GENERALIDADES.....	1
CAPITULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.....	1
Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.....	1
Artículo 1.1.2. Vigencia.....	1
Artículo 1.1.3. Revisión.....	1
Artículo 1.1.4. Modificación.....	1
Artículo 1.1.5. Contenido documental.....	2
Artículo 1.1.6. Interpretación y competencias.....	2
Artículo 1.1.7. Prelación normativa.....	3
Artículo 1.1.8. Información urbanística.....	3
CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.....	4
SECCION 1ª INICIATIVA E INSTRUMENTACION.....	4
Artículo 1.2.1. Iniciativa y plazos de actuación.....	4
Artículo 1.2.2. Tipos de actuación.....	4
SECCION 2ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO.....	5
Artículo 1.2.3. Clasificación.....	5
Artículo 1.2.4. Programas de Actuación Urbanística.....	5
Artículo 1.2.5. Planes Parciales.....	6
Artículo 1.2.6. Planes Especiales.....	6
Artículo 1.2.7. Normas Complementarias.....	6
Artículo 1.2.8. Estudios de Detalle.....	6
Artículo 1.2.9. Catálogos.....	6
Artículo 1.2.10. Planes Especiales de Ordenación.....	7
SECCION 3ª: SISTEMAS DE ACTUACION.....	7
Artículo 1.2.11. Polígonos y Unidades de Actuación.....	7
Artículo 1.2.12. Sistemas de Actuación.....	7
Artículo 1.2.13. Sistema de Compensación.....	8
Artículo 1.2.14. Sistema de Cooperación.....	8
Artículo 1.2.15. Sistema de Expropiación.....	8
SECCION 4ª: PROYECTOS DE EJECUCION.....	9
Artículo 1.2.16. Clasificación:.....	9
Artículo 1.2.17. Proyectos de Parcelación.....	9
Artículo 1.2.18. Proyectos de Urbanización.....	9
Artículo 1.2.19. Proyectos de Demolición.....	9
Artículo 1.2.20. Proyectos de Edificación.....	10
Artículo 1.2.21. Proyectos de Actividades e Instalaciones.....	10
Artículo 1.2.22. Proyectos de Actuaciones Singulares.....	10
TITULO 2: EDIFICACION Y USO DEL SUELO.....	12
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.....	12
SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.....	12
Artículo 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación.....	12
Artículo 2.1.2. Terminología y limitaciones.....	12
SECCION 2ª: CONDICIONES DE PARCELACION.....	15
Artículo 2.1.3. Parcela mínima.....	15
Artículo 2.1.4. Indivisibilidad de las parcelas.....	15
SECCION 3ª: CONDICIONES DE COMPOSICION VOLUMETRICA Y APROVECHAMIENTO.....	16
Artículo 2.1.5. Tipología Edificatoria.....	16
Artículo 2.1.6. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.....	17
Artículo 2.1.7. Número de plantas y alturas de edificación.....	18
Artículo 2.1.8. Construcciones sobre la altura permitida.....	18
Artículo 2.1.9. Voladizos.....	19
Artículo 2.1.10. Entreplantas.....	19
Artículo 2.1.11. Aprovechamiento superficial y volumétrico.....	20
Artículo 2.1.12. Situaciones fuera de ordenación.....	21



SECCION 4.ª: CONDICIONES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS	21
Artículo 2.1.13. Condiciones de aislamiento y estanqueidad	21
Artículo 2.1.14. Condiciones de habitabilidad de los locales	21
Artículo 2.1.15. Características dimensionales de los patios de parcela	22
Artículo 2.1.16. Accesos a las edificaciones	22
Artículo 2.1.17. Escaleras y rampas	22
Artículo 2.1.18. Barandillas o antepechos	23
Artículo 2.1.19. Protección contra incendios	23
Artículo 2.1.20. Pararrayos y puesta a tierra	23
Artículo 2.1.21. Dotación de agua potable	23
Artículo 2.1.22. Evacuación de las aguas	23
Artículo 2.1.23. Evacuación de humos y gases	24
Artículo 2.1.24. Evacuación de residuos sólidos	24
Artículo 2.1.25. Dotación de energía eléctrica	24
Artículo 2.1.26. Dotaciones de climatización	25
Artículo 2.1.27. Dotaciones de comunicación	25
Artículo 2.1.28. Aparatos elevadores	25
Artículo 2.1.29. Dotación y situación de aparcamientos	25
SECCION 5.ª: CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES	26
Artículo 2.1.30. Composición de las fachadas	26
Artículo 2.1.31. Porches y soportales	27
Artículo 2.1.32. Plantas diáfanos	27
Artículo 2.1.33. Cornisas, aleros, portadas y escaparates	27
Artículo 2.1.34. Marquesinas y toldos	28
Artículo 2.1.35. Muestras	28
Artículo 2.1.36. Banderines	28
Artículo 2.1.37. Carteles y vallas publicitarias	29
Artículo 2.1.38. Cerramientos	29
Artículo 2.1.39. Tratamiento de medianeras y espacios libres	29
Artículo 2.1.40. Conservación de la vegetación	30
Artículo 2.1.41. Condiciones ambientales	30
Artículo 2.1.42. Actividades compatibles	30
Artículo 2.1.43. Campo de observación	30
Artículo 2.1.44. Emisión de gases, radiactividad y perturbaciones eléctricas	31
Artículo 2.1.45. Emisión de ruidos	31
Artículo 2.1.46. Vibraciones	31
SECCION 6.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	31
Artículo 2.1.47. Objeto de la protección	31
Artículo 2.1.48. Protección del patrimonio urbano	31
Artículo 2.1.49. Grados de protección	32
Artículo 2.1.50. Protección del patrimonio rural	33
Artículo 2.1.51. Areas de especial protección	33
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO	35
SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES	35
Artículo 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación	35
Artículo 2.2.2. Usos característicos y exclusivos	35
Artículo 2.2.3. Jerarquización y vinculación de los usos	35
Artículo 2.2.4. Clasificación de usos globales	35
Artículo 2.2.5. Situación de actividades y compatibilidad de usos	36
SECCION 2.ª: USO RESIDENCIAL	36
Artículo 2.2.6. Pormenorización de usos	36
Artículo 2.2.7. Características y composición de las viviendas	36
Artículo 2.2.8. Condiciones de la Residencia Comunitaria	37
Artículo 2.2.9. Situaciones de compatibilidad del uso Residencial	37
SECCION 3.ª: USOS TERCARIOS	37
Artículo 2.2.10. Pormenorización de usos	37
Artículo 2.2.11. Especificidad y características del uso Comercial	37
Artículo 2.2.12. Especificidad y características del uso Hotelero	38
Artículo 2.2.13. Especificidad y características del uso de Oficinas	39
Artículo 2.2.14. Especificidad y características del uso Sociorrecreativo	39
Artículo 2.2.15. Situaciones de compatibilidad de los usos Terciarios	40
SECCION 4.ª: USO INDUSTRIAL	41
Artículo 2.2.16. Pormenorización de usos	41
Artículo 2.2.17. Características del uso Industrial	41
Artículo 2.2.18. Situaciones de compatibilidad del uso Industrial	41



SECCION 5.ª: USO AGRICOLA Y PECUARIO	42
Artículo 2.2.19. Pormenorización de usos	42
Artículo 2.2.20. Características y compatibilidad del uso Agrícola y Pecuario	42
SECCION 6.ª: USO INSTITUCIONAL	42
Artículo 2.2.21. Pormenorización de usos	42
Artículo 2.2.22. Características y compatibilidad del uso Institucional	42
SECCION 7.ª: USO DOTACIONAL	43
Artículo 2.2.23. Pormenorización de usos	43
Artículo 2.2.24. Especificidad y características del uso de Enseñanza	43
Artículo 2.2.25. Especificidad y características del uso Deportivo	43
Artículo 2.2.26. Especificidad y características del Equipo Social	44
Artículo 2.2.27. Especificidad y características de los Servicios Urbanos	44
Artículo 2.2.28. Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional	45
SECCION 8.ª: ESPACIOS LIBRES	45
Artículo 2.2.29. Pormenorización de usos	45
Artículo 2.2.30. Especificidad y características de las Zonas Verdes	46
Artículo 2.2.31. Especificidad y características de las Areas Peatonales	47
Artículo 2.2.32. Situaciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres	47
SECCION 9.ª: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	48
Artículo 2.2.33. Pormenorización de usos	48
Artículo 2.2.34. Especificidad y características de la Red Viaria	48
Artículo 2.2.35. Protección de carreteras	49
Artículo 2.2.36. Especificidad y características de los Aparcamientos	50
Artículo 2.2.37. Especificidad y características de la Red Ferroviaria	51
Artículo 2.2.38. Especificidad y características de la Red Aeronáutica	52
SECCION 10.ª: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	52
Artículo 2.2.39. Pormenorización de usos	52
Artículo 2.2.40. Características de la red de Abastecimiento de Agua	53
Artículo 2.2.41. Características de la red de Saneamiento	53
Artículo 2.2.42. Características de la red de Energía Eléctrica	54
Artículo 2.2.43. Características de la red de Alumbrado Público	54
Artículo 2.2.44. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras	55
CAPITULO 3. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	56
Artículo 2.3.1. Formas de intervención y competencias	56
Artículo 2.3.2. Actos sujetos a licencia	56
Artículo 2.3.3. Clasificación genérica de los actos	56
Artículo 2.3.4. Otorgamiento y tramitación de licencias	57
Artículo 2.3.5. Licencia de parcelación	60
Artículo 2.3.6. Licencia de obras de urbanización	60
Artículo 2.3.7. Licencias de demolición	61
Artículo 2.3.8. Licencias de edificación	61
Artículo 2.3.9. Licencias de actividades e instalaciones	61
Artículo 2.3.10. Licencias de actuaciones singulares	62
Artículo 2.3.11. Licencias de ocupación y apertura	62
Artículo 2.3.12. Caducidad y suspensión de las licencias	62
Artículo 2.3.13. Obras y actividades sin licencia	63
Artículo 2.3.14. Protección de la legalidad urbanística	63
Artículo 2.3.15. Inspección urbanística y control de actuaciones	63
Artículo 2.3.16. Conservación de inmuebles	64
Artículo 2.3.17. Estado ruinoso de las edificaciones	65
Artículo 2.3.18. Circunstancias relativas al estado de ruina	65
Artículo 2.3.19. Fomento de la edificación	66
TITULO 3: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO	68
CAPITULO 1. DIVISION DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL	68
Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo	68
Artículo 3.1.2. Suelo Urbano	68
Artículo 3.1.3. Suelo Urbanizable	68
Artículo 3.1.4. Suelo No Urbanizable	69
Artículo 3.1.5. Suelo de Sistemas Generales	69
Artículo 3.1.6. Aprovechamiento urbanístico	69
Artículo 3.1.7. Obligaciones y limitaciones	69
Artículo 3.1.8. Valoraciones	70



CAPITULO 2. SUELO URBANO	72
SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO	72
Artículo 3.2.1. División normativa	72
Artículo 3.2.2. Modificación y desarrollo de las condiciones normativas.....	72
SECCION 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANO	73
Artículo 3.2.3. Tipificación de actuaciones	73
Artículo 3.2.4. Ambitos de actuación	73
Artículo 3.2.5. Gestión y ejecución de actuaciones aisladas.....	73
Artículo 3.2.6. Gestión y ejecución de unidades de actuación continua	74
Artículo 3.2.7. Delimitación y ejecución de otras unidades de actuación.....	74
Artículo 3.2.8. Acciones programadas.....	74
SECCION 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PROTECCION (APR)	74
Artículo 3.2.9. Definición y delimitación	74
Artículo 3.2.10. Obras admisibles	74
Artículo 3.2.11. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento.....	75
Artículo 3.2.12. Condiciones estéticas	76
Artículo 3.2.13. Condiciones de uso	76
Artículo 3.2.14. Otras condiciones	76
SECCION 4.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONSERVACION (ACO)	77
Artículo 3.2.15. Delimitación y división	77
Artículo 3.2.16. Obras admisibles	77
Artículo 3.2.17. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento.....	77
Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas.....	78
Artículo 3.2.19. Otras condiciones	80
SECCION 5.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE RENOVACION (ARN).....	80
Artículo 3.2.20. Definición y delimitación	80
Artículo 3.2.21. Obras admisibles	80
Artículo 3.2.22. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento.....	80
Artículo 3.2.23. Condiciones estéticas	81
Artículo 3.2.24. Condiciones de uso	81
Artículo 3.2.25. Otras condiciones	81
SECCION 6.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE REMODELACION Y DE LAS DE NUEVA PLANTA (ARE-ANP)	81
Artículo 3.2.26. Definición y delimitación	81
Artículo 3.2.27. Obras Admisibles.....	82
Artículo 3.2.28. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento.....	82
Artículo 3.2.29. Condiciones estéticas	85
Artículo 3.2.30. Condiciones de uso	85
Artículo 3.2.31. Otras condiciones	85
SECCION 7.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	85
Artículo 3.2.32. Definición y delimitación	85
Artículo 3.2.33. Condiciones particulares del planeamiento de cada área.....	86
Artículo 3.2.34. Otras condiciones	86
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	88
SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	88
Artículo 3.3.1. División y delimitación	88
Artículo 3.3.2. Aprovechamiento medio general y sectorial	88
Artículo 3.3.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado	88
Artículo 3.3.4. Revisión del Programa de Actuación	89
SECCION 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	89
Artículo 3.3.5. Delimitación de Polígonos de Actuación	89
Artículo 3.3.6. Determinación del sistema de actuación.....	89
SECCION 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.....	89
Artículo 3.3.7. Condiciones del Suelo Urbanizable Programado en Ejecución.....	89
Artículo 3.3.8. Condiciones del Suelo Urbanizable Programado del 1.º y 2.º cuatrienios.....	90
Artículo 3.3.9. Otras condiciones	90
CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	91
SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	91
Artículo 3.4.1. División y delimitación	91
Artículo 3.4.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.....	91



ANEXOS

ANEXO I. VALORACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

ANEXO II. EDIFICABILIDADES MEDIAS EN SUELO URBANO DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES

ANEXO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

ANEXO IV. APROVECHAMIENTO SECTORIAL Y GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE PARA CADA CUATRIENIO

ANEXO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

ANEXO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE PROGRAMACION DE LAS AREAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ANEXO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

ANEXO VIII. MODIFICACIONES REFUNDIDAS EN NORMAS URBANISTICAS



TITULO 1: GENERALIDADES

CAPITULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz constituye, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación municipal.

Artículo 1.1.2. Vigencia

Las determinaciones que se contienen en la Revisión del Plan General entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Iniciado el periodo de vigencia de esta Revisión quedará sin efectos la precedente Revisión del Plan General de Ordenación de Badajoz aprobada por Orden del anterior Ministerio de la Vivienda de 20 de Abril de 1976 (B.O.E. de 30 de Abril de 1976).

Artículo 1.1.3. Revisión

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión del Plan General transcurridos doce años desde su periodo de vigencia, y, anticipadamente cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a/ Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.
- b/ Por aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.
- c/ Por aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- d/ Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima señalada para el modelo territorial definido o por análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
- e/ Por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

Independiente de lo anterior, el Ayuntamiento revisará cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General, pudiendo anticiparse tal revisión si el mismo Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesitaren llevar a efecto actuaciones no contempladas en el programa que pudieren alterar sustancialmente las previsiones de éste.

Artículo 1.1.4. Modificación

Se entiende por modificación del Plan General las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones del Plan.



A tales efectos, la Comisión Municipal correspondiente constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del Plan a los objetivos generales marcados y en su defecto, instruirá el expediente de modificación comprensivo de las rectificaciones pertinentes para una mayor operatividad de la normativa vigente en la resolución de la problemática urbanística detectada en su aplicación.

Artículo 1.1.5. Contenido documental

Las especificaciones de la Revisión del Plan General que se formula quedan establecidas en los distintos documentos que la integran, que, al margen de su individualidad formal, deben ser entendidos y aplicados con carácter unitario, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación.

- a/ La Memoria General describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano, señala las incidencias habidas en el proceso de participación ciudadana y define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.

Su contenido ha de ser considerado fundamentalmente de carácter explicativo o informativo y, supletoriamente, como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos del Plan.

- b/ Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio urbano expresado en la Memoria General, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

- c/ Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Sus especificaciones han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, sin perjuicio de los reajustes y acotaciones que en su desarrollo y ejecución pudieren realizarse.

- d/ Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado detalladamente en el Plan, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación de los terrenos previstos para un posterior desarrollo, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio.

Análogamente al del documento anterior el carácter de su contenido es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas.

- e/ El Programa de Actuación es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme el ordenamiento previsto y, se señalan tanto los plazos para la realización de dichas acciones como los correspondientes al desarrollo de los sectores del suelo urbanizable programado.

Sus previsiones deben ser asumidas con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades de gestión municipal y a la disponibilidad real de recursos en cada momento.

- f/ El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación estimativa de las acciones programadas, señala el carácter privado o público de las inversiones a realizar, e indica, respecto de las públicas, el Organismo o Entidad a que se atribuye, debiendo considerarse tales especificaciones dentro del marco de flexibilidad admitido para el documento anterior.

Artículo 1.1.6. Interpretación y competencias

Corresponden al Ayuntamiento de Badajoz, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones del Plan, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.



A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

Artículo 1.1.7. Prelación normativa

Dentro del municipio de Badajoz, y a los efectos prevenidos en el Plan, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.
- Normas Urbanísticas del Plan General.
- Normas Complementarias del Plan General.
- Normas de los Programas de Actuación Urbanística que desarrollaren las previsiones del Plan General.
- Ordenanza de los Planes Parciales y Especiales que desarrollaren las previsiones del Plan General y de los Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 1.1.8. Información urbanística

La obligada publicidad del contenido del Plan General, y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, en la que se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

- Identificación del peticionario.
- Identificación catastral de los terrenos interesados.
- Fecha de expedición de la Cédula.
- Planeamiento en vigor aplicable.
- Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.
- Sector o área normativa en que se ubican.
- Polígono, unidad o ámbito de actuación en que quedan incluidos y sistema de actuación establecido.
- Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.
- Aprovechamiento medio del sector y aprovechamiento medio general, en caso de Suelo Urbanizable.
- Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho a aprovechamiento de los propietarios, en el caso de terrenos destinados a sistemas generales.
- Previsiones del Programa de Actuación concernientes a los terrenos.



CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

SECCION 1ª INICIATIVA E INSTRUMENTACION

Artículo 1.2.1. Iniciativa y plazos de actuación

Corresponde al Ayuntamiento de Badajoz, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones del Plan General, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos públicos y a los particulares se reserva en su Programa de Actuación o de la que pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Las actuaciones previstas se desarrollarán y ejecutarán con sujeción al orden de prioridad y plazos establecidos, dentro del ámbito de flexibilidad que se señala en el artículo 1.1.5.e, de estas Normas.

El incumplimiento de las previsiones del Programa por parte de la iniciativa no municipal facultará al Ayuntamiento de Badajoz para subrogarse en la ejecución de las actuaciones correspondientes, y, asimismo, si el defecto de gestión municipal imposibilitare al Ayuntamiento para el desarrollo de alguna de las previsiones al mismo atribuidas, la Corporación Municipal podrá acordar la delegación de su ejecución en otros agentes.

Artículo 1.2.2. Tipos de actuación

La ejecución de las determinaciones del Plan General se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

- a/ Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.
- b/ Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.
- c/ Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

M-3-A/90

Las actuaciones previstas se desarrollaran y ejecutaran con sujeción al orden de prioridad y plazos establecidos, dentro del ámbito de flexibilidad que se señala en el artículo 1.1.5. e, de estas Normas. En todo caso, las adscripciones cuatrienales señaladas en su programación deberán entenderse como plazos máximos para el desarrollo de la ordenación, gestión o ejecución de las Areas de Planeamiento a Desarrollar y de los Sectores del Suelo Urbanizable Programado, y de gestión y ejecución de las Unidades de Actuación definidas en la Revisión, estableciéndose, en su virtud, los siguientes plazos:

- a) Plazos máximos para la formación y aprobación de las Actuaciones de Ordenación.
 - Figuras de planeamiento en desarrollo de las Areas de Planeamiento a Desarrollar: 2 años desde el inicio del cuatrienio al que estén adscritas.
 - Figuras del planeamiento parcial en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable Programado: 2 años desde el inicio del cuatrienio al que estén adscritos.
 - Figuras de planeamiento complementario en desarrollo del planeamiento parcial de los Sectores del Suelo Urbanizable Programado: 1 año desde la aprobación definitiva del planeamiento parcial que desarrolle.
- b) Plazos máximos para la formación y aprobación de Actuaciones de Gestión e iniciación Actuaciones de Ejecución.
 - Los plazos máximos, para la formación y aprobación de los instrumentos de gestión e inicio de la ejecución, será de 2 años desde la aprobación definitiva del planeamiento que desarrollen.
- c) Plazos máximo para la terminación de las Actuaciones de Ejecución.



- Las obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento o unidades de actuación que desarrollen, deberán estar concluidas en el plazo máximo de 4 años.

No obstante los plazos marcados con anterioridad, si existiesen promotores que pretendan adelantar actuaciones programadas para el segundo Cuatrienio al Primer Cuatrienio, el Ayuntamiento podrá exigir de los promotores, el previo compromiso de que estos asuman anticipadamente las cargas que, pudieran derivar de la obligada adaptación del planeamiento general municipal, vigente en la actualidad, a la nueva ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, así como la ejecución de los Sistemas Generales precisos para su implantación. En estos casos, los plazos establecidos con anterioridad comenzaran a contar a partir de la aprobación municipal de su adelanto, así como el de las Unidades de Actuación no previstas en el plan General.

El incumplimiento de las previsiones del Programa por parte de la iniciativa no municipal facultara al Ayuntamiento de Badajoz para subrogarse en la ejecución de las actuaciones correspondientes, y, asimismo, si el defecto de gestión municipal imposibilitare al Ayuntamiento para el desarrollo de alguna de las previsiones al mismo atribuidas, la Corporación Municipal podrá acordar la delegación de su ejecución en otros agentes.

SECCION 2ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.3. Clasificación

La ordenación del Plan General se completará mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

- Programas de Actuación Urbanística, para la programación y ordenación general de unidades urbanísticas integradas, en suelo urbanizable no programado.
- Planes Parciales, para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable programado y, con el mismo objeto, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.
- Planes Especiales, para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones del Plan General o de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que pudieren formularse.
- Normas Complementarias, con el objeto de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por el Plan General.

Asimismo, el desarrollo del Plan General y de las anteriores figuras de planeamiento podrá ser complementado con los siguientes instrumentos de ordenación o protección:

- Estudios de Detalle, para establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes y para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento que complementen.
- Catálogos complementarios del Plan General o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.
- Planes Especiales de Ordenación, para la delimitación superficial de los usos y aprovechamientos que el Plan General posibilita en las áreas de admisibilidad residencial, industrial o específica del suelo no urbanizable.

M-4-A/90

Artículo 1.2.4. Programas de Actuación Urbanística

Los Programas de Actuación Urbanística establecerán las previsiones relativas al desarrollo de la estructura general de la unidad integrada a programar, el señalamiento de usos y niveles de intensidad, y el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios urbanos que se prevean.

Cada Programa comprenderá una unidad urbanística de las definidas y delimitadas en los correspondientes planos del Plan General.



Los Programas de Actuación Urbanística serán formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial competente, y por los particulares, previa la convocatoria y adjudicación del oportuno concurso, y su documentación se adecuará a lo establecido en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y a lo que, en su caso, pudieran señalar las bases del concurso.

Artículo 1.2.5. Planes Parciales

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos, para parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, y la evaluación económica y plan de etapas de su ejecución.

El ámbito territorial de cada Plan Parcial quedará referido al del Sector del suelo urbanizable a ordenar, conforme a la delimitación reflejada en el Plan General para el Suelo programado o a las que para cada área o unidad del Suelo no Programado se establezcan en los Programas de Actuación Urbanística correspondientes.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares, dentro de los plazos que establece el Programa de Actuación del Plan General, y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.2.6. Planes Especiales

Los Planes Especiales establecerán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, conforme a las previsiones del planeamiento de rango superior que desarrollen.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Los Planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

M-4-A/90

Los particulares podrán formular exclusivamente Planes Especiales de Reforma Interior, y Planes Especiales de Ordenación de Areas de Admisibilidad Excepcional.

Artículo 1.2.7. Normas Complementarias

Las Normas Complementarias del Plan General definirán la finalidad y circunstancias justificativas de su formulación y su incidencia con el planeamiento general, y contendrán las disposiciones y previsiones que requieran sus objetivos específicos.

La competencia de su formulación corresponde al Ayuntamiento, y, subsidiariamente, a las demás Entidades urbanísticas competentes, y sus documentos mínimos serán los señalados en el artículo 95 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.2.8. Estudios de Detalle

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los particulares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

Artículo 1.2.9. Catálogos

Los Catálogos complementarios del Plan General o Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos urbanos o rurales objeto de especial protección, incluyendo en su documentación la descripción individualizada gráfica y literaria, de los bienes catalogados y las limitaciones y condiciones de protección que a cada uno



correspondan conforme al planeamiento de aplicación, y su redacción corresponderá a la Entidad local o urbanística que haya formulado el Plan que complementen.

Artículo 1.2.10. Planes Especiales de Ordenación.

M-4-A/90

Los Planes Especiales de Ordenación concretarán la ordenación detallada del área del Suelo no Urbanizable de que se trate, conforme a las directrices establecidas en el Plan General, y su contenido expresará las siguientes circunstancias o especificaciones:

- Justificación de su desarrollo e incidencia y relación con el Plan General.
- Delimitación superficial del área ordenada, fincas que comprende y relación pormenorizada de sus propietarios.
- Descripción del estado actual de los terrenos, con expresión de las edificaciones, usos, vegetación, infraestructuras y servidumbres existentes. Datos de información constatados relativos a los abastecimientos de agua y energía eléctrica y a la previsión de la evacuación de aguas pluviales y residuales, necesarios para el correcto funcionamiento de la ordenación.
- Descripción de la ordenación proyectada con definición de la parcelación resultante, de las redes interiores de comunicaciones y servicios en su caso, que puedan preverse y de las conexiones de las mismas con las de la estructura general del territorio.
- Compromisos que deban asumirse por los propietarios afectados en cuanto a la titularidad y conservación de elementos comunales y a las servidumbres que sobre los mismos hayan de establecerse.
- Condiciones complementarias respecto a la composición de las edificaciones y a la implantación de instalaciones y servicios individualizados.

M-4-A/90

Los Planes Especiales de Ordenación serán formulados por los particulares afectados o por el Ayuntamiento, y en su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en el Art. 147 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

SECCION 3.ª: SISTEMAS DE ACTUACION

Artículo 1.2.11. Polígonos y Unidades de Actuación

La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución del presente Plan General en suelo clasificado como urbano quedarán, en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin detrimento de que, conforme a los requisitos que señala el artículo 117 de la Ley del Suelo, puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otros polígonos o unidades de actuación, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el Suelo Urbanizable la definición de polígonos de actuación podrá incluirse en los planes que lo desarrollan o delimitarse con posterioridad, siguiendo el procedimiento antes referenciado.

La determinación de polígonos de actuación, o la modificación de sus delimitaciones, se formulará por el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de los particulares interesados, cualquiera que sea la clase de suelo que corresponda.

Artículo 1.2.12. Sistemas de Actuación

La ejecución del planeamiento en cada ámbito de actuación delimitado se llevará a la práctica mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación



El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en el presente Plan será, en cada caso, el señalado en estas Normas y en el Programa de Actuación, sin perjuicio de que pueda procederse a su sustitución, cuando las circunstancias concurrentes le justificaren, siguiendo el procedimiento establecido para la delimitación de Polígonos.

En las restantes unidades del suelo urbano que pudieren llegar a delimitarse y en los polígonos del suelo urbanizable, el sistema de actuación a aplicar se determinará conjuntamente con su delimitación, correspondiendo a la Administración actuante la elección de dicho sistema, dando carácter preferente a los de compensación y cooperación.

Artículo 1.2.13. Sistema de Compensación

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un solo titular.

En la gestión del presente Plan el sistema de compensación se aplicará con carácter preferente en la ejecución de unidades del suelo urbano cuya iniciativa corresponda a los particulares, y en la de los polígonos del suelo urbanizable.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo segundo del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.2.14. Sistema de Cooperación

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquellos, en la proporción que se señale en el planeamiento a ejecutar o en la delimitación de la unidad.

En el desarrollo del Plan General el sistema de cooperación se aplicará en la ejecución de unidades del suelo urbano de iniciativa pública y, subsidiariamente, en unidades y polígonos de cualquier clase de suelo para los que resultare impracticable el sistema de compensación.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece el mismo Reglamento en su título III.

Artículo 1.2.15. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

La expropiación forzosa se aplicará para la ejecución de acciones aisladas en ámbitos de actuación puntual del suelo urbano en los que no se determine la cesión directa, para el desarrollo de polígonos completos para los que así se establece en este Plan, para la gestión del suelo correspondiente a los sistemas generales situados en terrenos urbanos o no urbanizables, y, excepcionalmente, para la obtención anticipada de las áreas de dicho suelo que se incluyan en terrenos clasificados como urbanizables.

También podrá aplicarse la expropiación forzosa para la obtención de suelo de uso residencial en la ejecución de actuaciones de utilidad pública o interés social, no lucrativas, dirigidas a la construcción de viviendas sociales.

El procedimiento a seguir en la aplicación del sistema de expropiación será el establecido en el capítulo cuarto del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.



SECCION 4.ª: PROYECTOS DE EJECUCION

Artículo 1.2.16. Clasificación:

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y demás instrumentos de ordenación se llevará a la práctica mediante el desarrollo de los correspondientes proyectos técnicos que, atendiendo a su objeto, se clasifican en:

- Proyectos de parcelación
- Proyectos de urbanización
- Proyectos de demolición
- Proyectos de edificación
- Proyectos de actividades e instalaciones
- Proyectos de actuaciones singulares

Los proyectos técnicos, cualquiera que sea su objeto, deberán ir suscritos por facultativo habilitado al respecto conforme a la legislación vigente, y visados por el pertinente Colegio profesional, en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Para actuaciones promovidas por la Administración Pública bastará la aprobación técnica del proyecto por la Entidad correspondiente.

Artículo 1.2.17. Proyectos de Parcelación

Los proyectos de parcelación tienen por objeto el desarrollo de actuaciones relativas a la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.
- Plano de clasificación y situación urbanística de los terrenos a parcelar en el Plan General.
- Plano catastral de la finca primitiva.
- Plano topográfico, en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.
- Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.

Artículo 1.2.18. Proyectos de Urbanización

El objeto de los proyectos de urbanización es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo y para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprenderán la documentación mínima que se señala en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los proyectos de urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de un polígono o unidad de actuación se sujetarán al trámite señalado en el artículo 141 del citado Reglamento. En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supeditados al simple trámite de licencia municipal.

Artículo 1.2.19. Proyectos de Demolición

Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación:

Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación.

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de superficies,



volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

- Planos de situación urbanístico y catastral, de la finca interesada.
- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

Artículo 1.2.20. Proyectos de Edificación

Los Proyectos de edificación tienen por objeto la descripción detallada de las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, conservación, reparación o acondicionamiento a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimentación de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.
- Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.
- Plano topográfico del solar en su caso, definiendo linderos, superficie, características dimensionales y cotas altimétricas en los vértices de su perímetro.
- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de las de patios, voladizos y espacios libres.
- Planos de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En los proyectos, de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones se complementará el contenido del proyecto con la documentación gráfica suficiente para la descripción de dicho estado.

En obras de ampliación y en las de nueva planta que supongan la sustitución de edificios preexistentes, los correspondientes proyectos incluirán, como documentación complementaria, las composiciones fotográficas y fotomontajes necesarios para el análisis comparativo del impacto urbano deducible de la ampliación o sustitución proyectada, pudiendo el Ayuntamiento exigir tal documentación complementaria con carácter previo a la concesión de licencias de demolición, en su caso.

Artículo 1.2.21. Proyectos de Actividades e Instalaciones

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para posibilitar el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria determinada.

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación.

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad.

Artículo 1.2.22. Proyectos de Actuaciones Singulares

A los efectos de estas Normas se entenderán como actuaciones singulares los actos de edificación o uso del suelo no incluidos en el articulado anterior y que por su dimensión o



entidad requieran la formación del correspondiente proyecto con carácter previo a su autorización y ejecución.

El contenido documental de cada proyecto de actuación detallará sus características específicas y justificará la adecuación de la misma a la normativa aplicable según la materia de que se trate.



TITULO 2: EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 2.1.2. Terminología y limitaciones

A los efectos previstos en esta normativa los conceptos que en este artículo se definen tendrán el significado que literal y taxativamente para cada uno de ellos se expresa a continuación:

- *Alineaciones actuales*: Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.
- *Alineaciones oficiales*: Son las líneas fijadas en el correspondiente plano de ordenación del planeamiento aplicable, que definen y delimitan las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, plazas, etc.) de uso público.
- *Altura de cornisa o de edificación*: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, terreno exterior en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación.
- *Altura de cumbre*: Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la parcela o solar hasta la arista superior de encuentro entre planos o faldones de las cubiertas en pendiente.

En el caso de cubiertas planas la altura de cumbre se entenderá referida a la cota superior del elemento de cubrición de las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

- *Altura libre de piso*: Es la distancia desde la cota superior del pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.
- *Altura de planta*: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta.

En el caso de planta baja sin forjado inferior la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.

- *Coefficiente de edificabilidad*: Es la relación entre la superficie o volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a su superficie neta edificable.
- *Edificios e instalaciones fuera de ordenación*: Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que resultaren disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de las previsiones del Plan General.
- *Entreplanta*: Es la superficie de la planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.
- *Espacio libre interior*: Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.



- *Fondo máximo edificable*: Es el límite de la profundidad edificable en una parcela medida desde cualquiera de los puntos de su alineación oficial o línea de edificación exterior, y en dirección perpendicular a la misma.
Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea o subterránea, ni siquiera la de cuerpos o terrazas volados, salvo que la normativa específica aplicable explícitamente lo permita.
- *Líneas de edificación*: Son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición de edificio en la parcela o solar.
- *Manzana*: Es la unidad superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.
- *Ocupación de parcela*: Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegaren a edificarse.
- *Parcelación urbanística*: Es la división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en dos o más lotes o parcelas.
A los efectos de la presente normativa se entenderá ampliado el concepto de parcelación urbanística al fraccionamiento y segregación de terrenos en suelo no urbanizable, cuando los lotes resultantes de tal división incumplan las condiciones de parcela mínima que para cada categoría o área específica se establecen en estas Normas.
- *Parcela mínima*: Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable, de acuerdo con lo que al respecto se señale para cada tipología edificatoria o área normativa.
- *Parcela neta edificable*: Es la superficie de solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- *Patios abiertos*: Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada, quedando, en principio, prohibida su proyección en el ámbito de aplicación de estas normas, salvo que su procedencia quede debidamente justificada a criterio municipal.
- *Patio de manzana*: Es el espacio libre de edificación, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitada por las líneas de edificación interiores de la misma. En los patios de manzana no se admitirá ningún tipo de construcción, con excepción de las de instalación y mantenimiento de los servicios públicos, y las que contribuyan al mejor uso público o comunal del espacio libre.
- *Patio de parcela*: Es el espacio libre interior incluido en la parcela neta edificable.
- *Pieza habitable*: Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas.
- *Planta baja*: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de más de un metro sobre dicho nivel.
- *Portal*: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior.
Su nivel de piso será igual al definido para planta baja.
- *Rasante*: Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.
- *Rasantes oficiales*: Son las rasantes que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías o espacios libres exteriores establecidos en el planeamiento de aplicación.
En vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.



- *Retranqueo*: Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
- *Semisótano*: Es la planta de edificación en la que la cota superior del forjado que firma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.
- *Servicio privado*: Es el servicio de uso público o privado cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.
- *Servicio público*: Es el servicio cuya prestación corresponde a la administración pública.
- *Solar edificable*: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos :
 - a/ Estar clasificada como suelo urbano con ordenación detallada o como suelo urbanizable, de estar incluida en área con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados.
 - b/ Cumplir las condiciones de parcela mínima exigibles.
 - c/ Estar dotada de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.
- *Sótano*: Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- *Superficie neta edificable*: Es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.
- *Superficie edificada en cada planta*: Es la superficie de edificación comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, incluyéndose en dicha superficie la de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, tanto cerrados como abiertos, con la sola excepción de los patios y terrazas descubiertas que ocupen la superficie de cubrición de los cuerpos de edificación subyacentes.
- *Superficie total edificable*: La superficie total edificable sobre un área será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 , por su superficie.
- *Superficie total edificada*: La superficie total edificada de una construcción es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de sus plantas, incluyéndose en su cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, pero no las correspondientes a sótanos, semisótanos ni entreplantas autorizados.
Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.
- *Tipos de edificación*: Son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. La modificación de la tipología edificatoria asignada a una manzana o parcela sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
- *Voladizos*: Se entiende por voladizos, a efectos urbanísticos toda construcción permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que rebasa la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.
- *Volumen edificado en cada planta*: Es el resultado del producto de la altura de cada planta por la superficie edificada en la misma.



- *Volumen total edificable*: El volumen total edificable sobre un área será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m³/m², por su superficie.
- *Volumen total edificado*: El volumen total edificado de una construcción es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada una de sus plantas, incluyéndose en su cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, pero no el correspondiente a sótano y semisótanos.
Dicho volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 2.1.3. Parcela mínima

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas serán las que para cada área o clase de suelo en que se incluyen se establezca en el planeamiento de aplicación. En su defecto y según la tipología edificatoria asignada, dichas condiciones se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE (1)	FACHADA (1)	FONDO (1)	Ø CIRCULO INSCRITO (1)
Edificación Intensiva	125 m ²	5 m.	10 m.	5 m.
Edificación Densa	200 m ²	10 m.	10 m.	10 m.
Manzana Cerrada	200 m ²	10 m.	18 m.	10 m.
Manzana con patio manzana	200 m ²	10 m.	(2)	10 m.
Edificación Abierta	400 m ² (3)	10 m. (3)	10 m. (3)	10 m. (3)
Unifamiliar aislada	400 m ²	15 m.	15 m.	15 m.
Unifamiliar Pareada	250 m ²	10 m.	15 m.	10 m.
Unifamiliar en Hilera	125 m ²	5 m.	10 m.	5 m.
Industrial Aislada	1.000 m ²	30 m.	20 m.	30 m.
Industrial en Hilera	200 m ²	10 m.	10 m.	10 m.
Edificación Singular	(4)	(4)	(4)	(4)

- (1) Condiciones relativas a la superficie neta edificable de la parcela.
- (2) Dimensión igual a la del cuerpo de edificación de la manzana.
- (3) Características relativas a cada uno de los cuerpos de edificación proyectados.
- (4) Condiciones libres, acordes con la composición edificatoria propuesta.

No obstante a lo anterior el Ayuntamiento podrá estimar cumplimentadas las condiciones mínimas de parcela en aquellas fincas que sin reunir las características dimensionales exigidas figuren inscritas en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a la de la aprobación definitiva de la presente normativa, y, asimismo, en aquellas otras que sin cumplir esta condición justifiquen, a criterio municipal y según estudio previo de edificación, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinan, quedando obligadamente supeditada siempre la posibilidad de tal estimación a la total observación en el correspondiente Proyecto de Edificación de las restantes determinaciones normativas que le sean de aplicación.

En cualquier caso no se autorizará la edificación de una parcela sin la previa constatación de que las colindantes son susceptibles de ser edificadas conforme al régimen establecido.

Artículo 2.1.4. Indivisibilidad de las parcelas

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a/ Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los

M-4-A/96



propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.

- b/ Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las mínimas exigidas salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregare con la finalidad antes indicada.
- c/ Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

SECCION 3.ª: CONDICIONES DE COMPOSICION VOLUMETRICA Y APROVECHAMIENTO

Artículo 2.1.5. Tipología Edificatoria

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

M-4-A/96

- **Edificación Intensiva (EI):** Es la Tipología edificable que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores ocupan todo el solar en el frente de dichas alineaciones por plantas completas, hasta el nº mínimo de plantas establecidas, permitiéndose tan solo una vivienda o local por planta de edificación, disponiendo en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación
- **Edificación Densa (ED):** Corresponde a aquellas construcciones que afectadas únicamente por alineaciones oficiales exteriores ocupan todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- **Manzana Cerrada (MC):** Es el tipo de edificación análogo al anterior pero limitado además por un fondo edificable de quince metros.

El espacio libre interior resultante en la manzana como consecuencia del fondo edificable establecido podrá ser construido en planta baja, con altura homogénea en toda su superficie, siempre que dicha planta no se destine a usos residenciales y que su cubrición se resuelva en cubierta plana visitable y accesible desde los edificios correspondientes.

- **Manzana con patio de Manzana (MM):** Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones oficiales y líneas de edificación tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas líneas, disponiendo, en su caso, de patios interiores de parcela además del patio de manzana.
- **Edificación Abierta (EA):** Es la tipología edificatoria compuesta por uno o varios cuerpos de edificación que ocupan la totalidad del solar o conforman espacios libres interiores, abiertos a fachada.

En su caso, la dimensión mínima tanto de los espacios libres resultantes como la de sus conexiones exteriores no será en ningún punto inferior a los dos tercios de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro.

- **Edificación Unifamiliar (EU):** Corresponde a las edificaciones destinadas a una sola vivienda familiar, en las que se distinguen los siguientes subtipos según situación de la construcción en la parcela:
 - a/ **Unifamiliar aislada (EUA o UA):** Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de todos los linderos, tanto interiores como exteriores, de la parcela.
 - b/ **Unifamiliar Pareada (EUP o UP):** Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros respecto de uno de los linderos laterales de la parcela, y adosada al otro.

M-18-A/90

Dentro del núcleo urbano principal y en las calles iguales o inferiores al ancho de 10 m las edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 m de la alineación de fachada.



c/ *Unifamiliar en Hilera (EUH o UH)*: Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

M-18-A/90

Dentro del núcleo urbano principal y en las calles iguales o inferiores al ancho de 10 m las edificaciones se retranquearan un mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

- *Edificación Industrial (I)*: Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas o adosadas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según posición de la construcción en la parcela:

a/ *Industrial Aislada (IA)*: Construcción retranqueada una distancia no inferior a diez metros de las alineaciones oficiales y a cinco metros respecto de los linderos interiores de la parcela.

M-17-A/92

b/ *Industrial en Hilera (IH)*: Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela. ~~y retranqueada del lindero interior posterior, en su caso, una distancia no inferior a tres metros.~~

- *Edificación Singular (ES)*: Es el tipo de edificación de libre composición que, por las especiales características del liso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos.

La idoneidad de la composición volumétrica propuesta en cada caso quedará supeditada a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.

Artículo 2.1.6. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones

En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado, debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

- Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas sólo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación exteriores e interiores con los voladizos permitidos para el área en que se ubiquen.

M-4-A/96

- En el tipo de Edificación Intensiva (EI) se permitirán los retranqueos de las alineaciones oficiales en las plantas que se edifiquen sobre la altura mínima establecida, siendo obligatoria la continuidad de los volúmenes existentes en las parcelas colindantes mediante cuerpos de edificación o soluciones alternativas que a criterio municipal justifiquen dicha continuidad o solución estética.

Los cuerpos de edificación que se efectúen sobre el número de plantas mínima fijada que pretendan aislarse se dispondrán a una distancia mínima entre sí o con los linderos interiores a una distancia no inferior a 3 m.

El tratamiento y acabado de los cerramientos de los cuerpos de edificación y construcciones que se ejecuten sobre la altura mínima establecida serán homogéneos y continuos, pudiéndose incorporar como tales los de las construcciones colindantes y permitiéndose soluciones alternativas siempre que queden justificadas a criterio municipal.

- En el tipo de edificación de Manzana Cerrada (MC), el fondo máximo edificable establecido no podrá sobrepasarse en ningún caso, ni siquiera con construcciones o cuerpos volados, por encima del nivel del techo de la planta baja.
- En el tipo de Edificación Abierta (EA) cuando la composición volumétrica se disponga en bloques exentos, la distancia de los mismos a los linderos interiores de la parcela no será en ningún caso inferior a los dos tercios de la altura de edificación de cada bloque.
- En los tipos de Edificación Densa (ED), Manzana Cerrada (MC) y Manzana con patio de Manzana (MM) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.



M-18-A/90

- En los tipos de edificación Unifamiliar Pareada (UP) Unifamiliar en Hilera (UH) e Industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos, además, e independientemente de los prescritos en el art. 2.1.5, de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.

En los dos primeros tipos mencionados podrá admitirse el retranqueo de la construcción respecto del lindero interior posterior de la parcela, sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros.

- En la aplicación de cualquiera de las tipologías edificatorias establecidas, habrá de adecuarse la composición del nuevo edificio con la de las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación asignado a una parcela sin detrimento de la edificabilidad de la misma.

Artículo 2.1.7. Número de plantas y alturas de edificación

El número de plantas a construir en cada solar será el expresado en el correspondiente Plano de Calificación y Regulación del Suelo para el ámbito de ordenación en que se ubique el solar.

M-4-A/96

Dicho número quedará referido a las plantas comprendidas íntegramente desde la rasante oficial hasta la altura de cornisa, y se entenderá como número de plantas obligado, tanto con carácter máximo como mínimo. En la tipología EI podrán fijarse un número de plantas mínimo obligatorio en actuaciones homogéneas. No obstante, el Ayuntamiento, a instancia del titular interesado, podrá autorizar la construcción de un número de plantas inferior al señalado siempre que, a criterio municipal, del proyecto de edificación correspondiente no deriven perjuicios a terceros ni menoscabo de las condiciones estéticas de su entorno.

M-4-A/96

Sin embargo, en la tipología EI, en actuaciones homogéneas, se autoriza la construcción de hasta dos plantas menos de las establecidas, siempre que quede garantizada una correcta composición volumétrica de las edificaciones.

La altura de edificación o de cornisa se determinará en cada caso de la forma específica que para cada área de ordenación se establece en estas normas.

M-4-A/96

En su defecto las alturas máximas de edificación permitidas se obtendrán adicionando 1,50 metros al resultado de multiplicar por 3 metros el número de plantas autorizado, para los tipos ED, MC, MM, UA, UP y UH y por 4,50 metros para los tipos IA e IH. La altura máxima para el tipo EI se obtendrá adicionando 0,5 m. al resultando de multiplicar por 3 m. el número de plantas.

La altura máxima de cumbre no superará nunca en más de 4 metros a la altura máxima de edificación permitida.

En caso de edificaciones afectadas por rasantes distintas, cuyas cotas extremas difieran en más de 1 metro, el Ayuntamiento establecerá las directrices a seguir para la correcta composición del edificio.

Artículo 2.1.8. Construcciones sobre la altura permitida

Por encima de la altura máxima de cumbre no se admitirá construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento, y los paneles de captación de energía solar.

Sobre la altura de edificación o de cornisa no podrá permitirse, con carácter general, otras construcciones que las de los propios elementos de cubrición, las de remates de cajas de escaleras y ascensores o complementarias (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Las construcciones admitidas deberán quedar inscritas dentro del volumen limitado por la altura de cumbre y los planos virtuales trazados, con una pendiente no superior al 50%, desde los bordes exteriores del forjado de techo de la última planta autorizada, no pudiendo, en el caso de cubiertas planas ocupar una superficie superior al 20% de la superficie total de la cubierta sobre la que se sitúan.



Como excepción, en el caso de edificios de viviendas con cubierta inclinada, podrá admitirse la incorporación a cada vivienda del espacio bajo cubierta generado sobre la misma, posibilitándose la proyección de viviendas en dúplex o semidúplex en la última planta de edificación permitida.

Artículo 2.1.9. Voladizos

En las edificaciones que se realicen en desarrollo de esta normativa podrán proyectarse, con las limitaciones que para cada área de ordenación se establecen en la misma, las siguientes clases de voladizos:

- a/ *Voladizos cerrados*, caracterizados por presentar todos sus paramentos exteriores cerrados o cubiertos y entre los que se distinguen dos tipos o categorías:
- Cuerpos volados, en los que los elementos o materiales de su cerramiento vertical resultan total o predominantemente opacos.
 - Miradores, en los que dichos paramentos se constituyen fundamentalmente por materiales transparentes, excluyéndose de los mismos cualquier tipo de fábricas, o reduciéndose éstas a menos del 50% de la superficie de la fachada del voladizo.
- b/ *Voladizos abiertos*, que son los que presentan descubierto, como mínimo su frente de fachada en toda la longitud de la misma y en una altura no inferior al 60% de la altura libre de la planta en que se localizan, diferenciándose los tipos siguientes:
- Terrazas, en las que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada de la edificación, apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.
 - Balcones, que presentan descubierto todos sus paramentos verticales exteriores, limitándose interiormente por el plano de fachada del edificio. Su cerramiento exterior se reducirá a los elementos de protección necesarios excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

El fondo o saliente de los voladizos cerrados y de las terrazas no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que se proyectan, con un máximo de 1,50 metros, y deberán quedar separados de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros, separación que podrá ser omitida previa autorización de los propietarios colindantes.

El fondo de los balcones no será superior a 0,50 metros, debiendo quedar separados un mínimo de 0,60 metros de los linderos laterales.

Todos los voladizos autorizados, deberán situarse a una altura mínima de 3,60 metros, medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo en cualquier de sus puntos, y quedarán remetidos a un mínimo de 0,20 m. de la arista exterior del bordillo.

Artículo 2.1.10. Entreplantas

En los locales de planta baja destinados a otros usos distintos al residencial, siempre que la normativa del área de ordenación en que se ubican lo permita, podrán construirse entreplantas con sujeción a las siguientes limitaciones:

- El perímetro de la entreplanta quedará retranqueado, en todos sus bordes, de las fachadas exteriores del local una distancia no inferior a la altura libre de piso de la planta baja en que se sitúa.
- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.
- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en que se pretende construir la entreplanta.



- En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en dos o más locales, habrá de cumplirse en cada uno de éstos lo indicado anteriormente.

Artículo 2.1.11. Aprovechamiento superficial y volumétrico

El máximo aprovechamiento superficial o volumétrico que corresponde a un área o sector determinados será el resultado del producto del coeficiente de edificabilidad asignado por la superficie total de los terrenos incluidos en el área o sector.

En el caso de parcelas o solares la superficie edificable sobre los mismos se determinará, de las siguientes formas, según tipo de edificación permitido:

- En el tipo de edificación Densa (ED) la superficie edificable, conforme al número de plantas autorizado será la resultante de aplicar a la superficie neta edificable del solar los coeficientes de edificabilidad que a continuación se expresan:
 - Para una planta 1,00 m²/m².
 - Para dos plantas 1,75 m²/m².
 - Para tres plantas 2,50 m²/m².
 - Para n plantas (n>4) (0.5 n + 1) m²/m².

M-6-A/92

Cuando la aplicación concreta sobre un solar a construir de la superficie edificable obtenida según los coeficientes anteriores no se pudiese construir un edificio con un fondo mínimo de 10 m. o el del solar, si este fuese inferior, en todas las plantas autorizadas, podrá permitirse la construcción de un volumen máximo cuya edificabilidad sea el resultado de obtener una superficie sobre el solar con unas líneas virtuales paralelas a la alienación oficial a 10 m. de distancia de estas o la superficie del solar, si el fondo es inferior a 10 m. multiplicada por el n^o máximo de plantas autorizadas.

M-4-A/96

- En los tipos de edificación en Manzana Cerrada (MC), en Manzana con Patio de Manzana (MM), Edificación Intensiva (EI) y Edificación Abierta (EA), la superficie total edificable será la resultante de las condiciones tipológicas y del número de plantas establecidas en cada caso.
- En cualquier de los tipos de Edificación Unifamiliar (UA, UP o UH), la superficie total edificable sobre cada parcela será la resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas y de situación del edificio, con una limitación máxima de 250 m² construidos por vivienda en parcelas de superficie igual a la mínima establecida en cada caso, pudiendo incrementarse tal edificabilidad en 1 m² construido por cada 2 m² de exceso sobre la parcela mínima en fincas de mayor superficie.
- En los tipos de Edificación Industrial (IA o IH), la superficie total edificable será la resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas y de situación de las edificaciones.
- En el tipo de Edificación Singular (ES) la superficie total edificable se obtendrá multiplicando el número de plantas establecido por la mitad de la superficie de la parcela neta edificable pudiendo admitirse, con carácter excepcional un incremento de hasta el 100% del valor así obtenido en edificios destinados a usos dotacionales, institucionales o de servicios infraestructurales, siempre que la necesidad de tal incremento quede debidamente justificada a criterio municipal.
- En los casos de fincas o parcelas afectadas por distintas condiciones de aprovechamiento la superficie total edificable sobre las mismas será la resultante de sumar las superficies edificables deducidas para cada área de la finca o solar según sus condiciones de aprovechamiento específicas. Como excepción, en parcelas incluidas en el Distrito Municipal I (Casco Antiguo), el coeficiente de edificabilidad aplicable para el tipo de Edificación Densa (ED) será el correspondiente al mayor número de plantas de los asignados a la parcela.



En cualquier caso, podrá proponerse la libre disposición de la edificabilidad global resultante en cada solar sin más condicionante que el de su supeditación a la pertinente aprobación municipal.

- El volumen total edificable sobre una parcela cualquiera que sea el tipo de edificación autorizado para la misma, será el resultante de la superficie total edificable y de las alturas de edificación y de cubierta permitidas, sin que dicho resultado pueda ser superior al producto de su superficie neta edificable por el coeficiente de edificabilidad volumétrica asignado, en su caso.

Artículo 2.1.12. Situaciones fuera de ordenación

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la presente Revisión del Plan General que resultaren disconformes con la misma se distinguirán las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a usos declarados como incompatibles o afectados por nuevas alineaciones cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.
- Situación 2.^a: Se atribuirá a los edificios e instalaciones que, respetando las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, disponen de una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa.
- Situación 3.^a: Se incluirán en esta categoría los edificios o instalaciones que, incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no queden incluidos en las situaciones anteriores.

SECCION 4.ª: CONDICIONES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

Artículo 2.1.13. Condiciones de aislamiento y estanqueidad

Todas las nuevas construcciones así como la ampliación o modificación de las existentes, que se realicen en desarrollo de estas normas cumplirán las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y aislamiento acústico.

A tal fin tanto los materiales empleados como su diseño y solución constructiva se adecuarán a las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica de aplicación.

Así mismo, las soleras, muros de sótano, cubiertas, juntas de edificación y demás elementos a través de los cuales se puedan producir filtraciones de aguas deberán quedar debidamente aislados e impermeabilizados, al objeto de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 2.1.14. Condiciones de habitabilidad de los locales

Todos los locales o piezas destinados al reposo, estancia o desarrollo de actividades de las personas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- Situar en una planta de edificación íntegramente comprendida sobre la rasante del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación.
- Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,50 metros.
- Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la sexta parte de la del local y directamente comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.

M-10-A/92

Los locales situados parcial o totalmente bajo rasante cumplirán las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima será de 2,20 m.
- El descuelgue máximo de elementos estructurales y/o conducciones será de 0,20 m. desde la altura libre mínima.



En locales en que se genere la producción de gases o humos se dispondrán, además, los elementos o conductos de ventilación forzada o activada necesarias para garantizar su evacuación.

Artículo 2.1.15. Características dimensionales de los patios de parcela

Tanto la superficie como la dimensión mínima que habrán de cumplir los patios de parcela de las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que se destinen, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

En su defecto, las características dimensionales que habrán de reunir los patios serán tales que las distancias entre paramentos enfrentados de todos los que conforman el patio no resulten inferiores a la tercera parte de la semisuma de las alturas de dichos paramentos, medidas desde la cota del pavimento del primer piso, en orden ascendente, que abra huecos al patio, hasta la cota superior de coronación del paramento.

En el caso de patios de parcela a los que no comuniquen piezas habitables, dicha distancia podrá reducirse a la quinta parte de la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.

Artículo 2.1.16. Accesos a las edificaciones

En la proyección y ejecución de las nuevas edificaciones se observarán las siguientes condiciones respecto del acceso exterior y circulación interior:

- El acceso desde el exterior a las edificaciones podrá realizarse directamente desde la vía pública, o a través de espacios libres privados, en cuyo caso dicho espacio deberá quedar debidamente pavimentado, con un ancho mínimo de 3 metros, en todo el recorrido desde el exterior hasta la edificación y posibilitará el ocasional acceso rodado de vehículos cuando la longitud del recorrido sea superior a 10 metros.
- La puerta de entrada a la edificación, salvo en los casos de edificación unifamiliar tendrá un ancho mínimo de 1,30 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros.
- Los portales tendrán una anchura mínima de 2,20 metros desde el acceso exterior hasta el arranque de la escalera principal y aparatos elevadores.
- Los distribuidores de accesos a viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, cuando presten servicio a un número no superior de cuatro locales o viviendas. En caso contrario el ancho mínimo se elevará a 1,50 metros.

M-13-A/90

En todo caso la forma y dimensión de los espacios comunes de acceso y circulación interior garantizarán la accesibilidad de los minusválidos, tanto a viviendas y locales, como a núcleos de ascensores, conforme a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación. Así mismo dichos espacios permitirán el transporte de personas yacentes desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 2.1.17. Escaleras y rampas

Cuando la comunicación vertical entre niveles de una edificación se resuelva mediante escaleras, éstas habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

- Su anchura útil no será inferior a 1,25 metros en edificios de uso público, a 1,00 metro en edificios colectivos privados, y a 0,75 metros en escaleras interiores de viviendas o locales particulares, con una altura libre no inferior a 2,20 metros en cualquier caso.
- El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 18,50 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27 centímetros.
- Las escaleras de uso público o colectivo dispondrán obligadamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos, de superficie no inferior a 1m², directamente comunicados con patios de parcela o espacios libres exteriores.



Como excepción, en edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que quede garantizada su correcta ventilación. En este caso la superficie en planta del lucernario no será inferior a las dos terceras partes de la caja de escaleras y éstas dispondrán de hueco central de superficie libre no inferior a 1 m², y dimensión mínima de 0,50 metros.

Cuando las diferencias entre niveles de la edificación fueren salvadas mediante rampas, la anchura de éstas será la del elemento de paso a que correspondan, con un mínimo de 1,00 metro y una pendiente máxima del 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras su ancho podrá reducirse a 0,50 metros, adecuándose su pendiente a la funcionalidad de la rampa.

Artículo 2.1.18. Barandillas o antepechos

Las huecos de los edificios que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos (terrazas, porches, azoteas, etc.) cuyo nivel de suelo se sitúe a una cota superior a 0,50 metros de la del terreno o pavimento inmediato, deberán quedar protegidos por antepechos de 0,95 metros de altura mínima o barandillas de 1 metro, cuyos huecos no tendrán un ancho superior a 0,12 metros.

Artículo 2.1.19. Protección contra incendios

Todas las nuevas edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contiene en la correspondiente ordenanza municipal y en las demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

Las construcciones existentes se adecuarán a dicha reglamentación en el tiempo y forma que establezca la citada reglamentación.

Artículo 2.1.20. Pararrayos y puesta a tierra

Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

Artículo 2.1.21. Dotación de agua potable

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, que en el caso de uso residencial se estimarán a razón de 1.600 litros por vivienda o 400 litros por residente de consumo diario, incrementado en un 2% anual acumulativo a partir del año 1988.

En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y usos domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

No podrán otorgarse licencias para la construcción de ningún edificio o instalación hasta tanto no quede totalmente garantizado el caudal de agua (y, en su caso, potabilidad de la misma) necesario para el desarrollo de la actividad a que se destine.

A tal efecto, cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse en la solicitud de concesión de licencia municipal la procedencia de las aguas, el emplazamiento, forma y aforo de la captación, y las garantías de su potabilidad y del caudal suministrado.

Artículo 2.1.22. Evacuación de las aguas

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano o urbanizable deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.



Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Como excepción, siempre que su necesidad quedare plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiere, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 2.1.23. Evacuación de humos y gases

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 2.1.24. Evacuación de residuos sólidos

Salvo en edificaciones de carácter unifamiliar, en todas las construcciones que se realicen, cualquiera que sea el uso a que se destinen, se habilitará un local para el depósito de residuos sólidos, dotado de las características que establezca la correspondiente ordenanza municipal.

Cuando las basuras u otros residuos, por cualesquiera circunstancias, no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser directamente trasladados al punto o estación de vertido por los titulares de la actividad que generase los residuos.

Las estaciones de vertido se situarán en los puntos que al efecto señale el Ayuntamiento, en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos poblacionales, debiendo ser, como mínimo, de 2.000 metros la distancia desde tales emplazamientos al lugar habitado más próximo.

Artículo 2.1.25. Dotación de energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destinare la edificación.

En las construcciones en que hubiere instalaciones diferenciadas según distintos consumidores, se dispondrá de un local para albergar la batería de contadores individualizados.

Cuando de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.



Artículo 2.1.26. Dotaciones de climatización

En todos los locales cuyo uso implique la permanencia continuada de personas deberá disponerse algún sistema de calefacción o acondicionamiento de aire capaz de mantener las condiciones de temperatura adecuadas a la actividad que se desarrolle en los mismos, sin que la existencia de tales instalaciones, salvo casos excepcionales justificados, puedan entenderse como sustitutorias de las condiciones de ventilación e iluminación naturales exigidas.

En caso de instalaciones de calefacción centralizadas se permitirá la apertura, en fachadas o portales, de tolvas y troneras para la carga de combustibles.

En las instalaciones de acondicionamiento que utilicen el agua como refrigerante será preceptiva la disposición de torres de recuperación, y en los sistemas de refrigeración por aire la salida del aire caliente se hará, en general, a través de la cubierta del edificio o directamente a patio de parcela o espacios libres interiores. En casos excepcionales en que las circunstancias lo obligaren se admitirán las salidas a vía o espacio público situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante inmediata, siempre que no se produzcan molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 2.1.27. Dotaciones de comunicación

Todas las edificaciones que se realicen en el Suelo Urbano o Urbanizable municipal deberán disponer de buzones para la correspondencia, ubicados en lugar accesible, y canalización telefónica interior apta para su conexión con el servicio general.

En los edificios colectivos de vivienda se preverán además la intercomunicación desde el portal con cada una de las viviendas y la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menor visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando el impacto visual que pudieren producir sea claramente negativo respecto de la composición del área en que se sitúan.

Artículo 2.1.28. Aparatos elevadores

En todos los edificios cuya distancia entre las cotas del suelo del portal de acceso y del último nivel habitable o piso independiente sea superior a 8 metros, se instalarán preceptivamente aparatos elevadores para el transporte de personas.

El número de ascensores a instalar en cada edificio, así como el tamaño y características de los mismos, se determinará en función de las necesidades de los usos a que se destinare la construcción. Todos los aparatos serán de ascenso y descenso y en cada nivel de parada el desembarque se conectará directamente con la caja de escaleras o a través de las zonas comunes de circulación del mismo nivel.

Cualquiera que sea la clase de aparatos elevadores (ascensores, montacargas, montacoches, escaleras mecánicas, etc.) en su instalación deberán cumplirse las normas exigidas por la reglamentación específica y demás disposiciones complementarias de aplicación.

Artículo 2.1.29. Dotación y situación de aparcamientos

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento que a continuación se indica en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

Uso global, pormenorizado o específico	Nº de plazas de aparcamiento
Residencial en vivienda unifamiliar	1 plaza/vivienda.
Residencial en vivienda colectiva (1)	1 plaza/viv. o 1 plaza/ 100 m ² const.
Residencias comunitarias	1 plaza/ 6 plazas de residentes
Centros comerciales	1 plaza/ 50 m ² construidos.



Locales comerciales	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Hoteles, pensiones y campings	1 plaza/ 3 plazas de residentes.
Centros sociales, casinos, discotecas y salas de fiestas .	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otros usos sociorecreativos	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas de acceso privado	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas de acceso público	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otras dotaciones de Enseñanza (niveles primario y secundario)	2 plazas/ Unidad educativa
Dotaciones e Instituciones de acceso privado	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Otras Dotaciones e Instituciones de acceso público	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Industrias en general (excepto almacenes)	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Talleres y servicios del automóvil	1 plaza/ 25 m ² construidos.
Explotaciones agropecuarias y almacenes industriales	Según necesidades.

(1) En edificios de apartamentos o viviendas de un solo dormitorio la reserva mínima de aparcamientos será de 2 plazas por cada 3 apartamentos.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento derivada del cuadro anterior se entenderá en todo caso independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos, sin detrimento de que el Ayuntamiento pueda relevar del cumplimiento total o parcial de tal provisión cuando las características de la red viaria, la accesibilidad de las construcciones, su tipología edificatoria, la sobredotación de aparcamientos públicos en el área, o cualquier otra causa lo justificare.

Las plazas de aparcamiento a ejecutar podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios, en los espacios libres interiores de las parcelas y en los patios comunales de las edificaciones en manzana con patio de manzana.

En las restantes plantas de las edificaciones podrán situarse aparcamientos siempre que ocupen la superficie total de la planta, y que la planta subyacente no se destine a usos residenciales, dotacionales o institucionales.

Sus dimensiones mínimas serán de 2,50 por 5 metros para automóviles, de 2,50 por 6 metros para los vehículos de transporte ligeros y de 3 por 9 metros para los grandes.

En aparcamientos de uso privado podrán reducirse las dimensiones mínimas de las plazas para automóviles a 2,20 por 4,50 metros, hasta un 50% máximo del número total de plazas de provisión obligatoria.

Los aparcamientos cerrados y cubiertos cumplirán las condiciones que al respecto se establecen para los garajes.

SECCION 5.ª: CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Artículo 2.1.30. Composición de las fachadas

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (huecos y macizos, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos, recercados, etc.) como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieren resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas, y la de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

Particularmente, cuando las nuevas construcciones se desarrollen en espacios urbanos o áreas de influencia de edificios objeto de especial protección, habrá de armonizarse la



proyección de sus fachadas con las características que singularizan el elemento urbano protegido en cuanto a líneas de referencia, ritmos de composición y materiales a emplear.

A los efectos anteriores los proyectos de obras incluirán en su memoria la justificación del cumplimiento de las condiciones expresadas, debiendo complementarse tal justificación con la aportación de la documentación gráfica necesaria (alzados compuestos, fotomontajes, perspectivas, etc.) acreditativa de la idoneidad de la composición propuesta para las obras que se realicen en áreas de protección o conservación.

Artículo 2.1.31. Porches y soportales

En principio no se permitirá la proyección de porches o soportales directamente abiertos a las vías o espacios públicos, salvo los expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación o los que pudieren proponerse que afecten a un frente completo de manzana o cuerpo de edificación exento.

En casos excepcionales podrán admitirse porches o soportales que no cumplan la condición anterior cuando, a criterio municipal, su disposición quede plenamente integrada en la composición de las edificaciones y no supongan deterioro para la estética urbana.

En todo caso el fondo o ancho libre del porche no será inferior a su altura, con un mínimo de 3 metros, su línea de fachada interior no podrá sobrepasarse con otros elementos que los de portadas y escaparates autorizados, y habrá de garantizarse su pública accesibilidad mediante la constitución de la correspondiente servidumbre de paso.

Artículo 2.1.32. Plantas diáfanas

En las construcciones del tipo de Edificación Densa (ED) se prohíbe expresamente la proyección de plantas diáfanas o exentas, con la única excepción de los edificios destinados a usos dotacionales e institucionales en que quede debidamente justificada su necesidad.

En las edificaciones del tipo de Manzana con Patio de Manzana (MM), Manzana Cerrada (MC) y Edificación Abierta (EA) se permitirá la disposición de plantas bajas diáfanas que posibiliten la total conexión de los patios comunales o espacios libres interiores con el exterior.

En los restantes tipos de edificación se admitirá la libre disposición de plantas diáfanas sin más limitaciones que las que pudieran derivarse de las condiciones de composición y aprovechamiento de la construcción.

Los usos a que podrán destinarse las plantas diáfanas que se permitan serán exclusivamente los de expansión y recreo comunal privado, y el aparcamiento cubierto de vehículos.

La superficie y el volumen edificados que corresponden al área exenta de las plantas diáfanas no se computarán entre los del edificio en que se proyectan, aún cuando las mismas sí se incluirán en la altura de edificación y número de plantas máximos permitidos.

El perímetro de las plantas diáfanas quedará totalmente abierto, pudiendo admitirse su cierre, en casos justificados, con elementos ligeros cuya superficie libre de huecos no sea inferior a las dos terceras partes de su superficie total.

Artículo 2.1.33. Cornisas, aleros, portadas y escaparates

El saliente de las cornisas, aleros y demás elementos horizontales de cubrición o remate de las construcciones no podrá sobrepasar en más de 0,50 metros el borde exterior del cuerpo de edificación correspondiente.

Los revestidos y recercados de huecos y portadas y los escaparates y vitrinas sólo podrán sobresalir de la alineación oficial o línea de edificación un fondo máximo de 0,15 metros y sólo podrán disponerse en planta baja cuando permitan un ancho libre de paso en aceras no inferior a 0,75 metros.



Artículo 2.1.34. Marquesinas y toldos

La permisividad de la disposición de marquesinas para la cubrición de los huecos de planta baja de las edificaciones quedará supeditada a su correcta integración en la composición del edificio en que se proyectan. Su espesor no será superior al 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera y en ningún caso producirán vertido directo de aguas a la vía pública.

Tanto las marquesinas como los toldos móviles permitirán un paso bajo ellos de 2,25 metros de altura libre mínima, y su saliente máximo será igual al de la acera menos 0,40 metros, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano.

Artículo 2.1.35. Muestras

Se entienden por muestras los anuncios de la denominación o actividad de los locales en que se ubican, adosados a fachada. Su saliente máximo será de 0,15 metros y cumplirán las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin que en ningún caso puedan cubrir éstos.
- En plantas superiores se podrán disponer adosadas a los antepechos macizos de los huecos del local, ocupando una faja de la dimensión anterior, compuesta independientemente para cada hueco.
- En edificios exclusivos de uso no residencial, y ubicados fuera de las áreas de protección, se admitirá su libre composición y dimensionado, siempre que no cubran huecos o elementos decorativos ni alteren la ordenación de las fachadas.
- En edificaciones y conjuntos objetos de especial protección no se admitirán otras muestras que las de letras sueltas de tipo clásico, directamente sobrepuestas sobre el paramento.
- En los muros laterales de las construcciones que queden al descubierto podrá admitirse la instalación de muestras conforme a las condiciones que se establecen para las fachadas.
- Las muestras luminosas, además de cumplir las condiciones anteriores y las propias de la normativa técnica aplicable, deberán situarse a una altura superior a 3 metros sobre la rasante del acerado, y su autorización requerirá la previa conformidad de los titulares del derecho de propiedad o de uso de los locales con huecos situados a menos de 3 metros de distancia lateral, o 10 metros de distancia frontal, del anuncio.

Artículo 2.1.36. Banderines

Son los anuncios de la denominación o actividad del local en que se ubican, dispuestos perpendicularmente al plano de fachada. Su espesor máximo será de 0,10 metros y su instalación quedará sujeta a las siguientes condiciones:

- La altura libre desde su borde o cara inferior hasta la rasante de la acera no será menor de 2,25 metros, la altura de su extremo superior no sobrepasará la del local, y su saliente máximo será análogo al establecido para las marquesinas. En vías peatonales dicho saliente quedará referido al de los voladizos permitidos.
- En plantas de pisos únicamente podrán situarse a la altura de los antepechos, sin que obstruyan o dificulten la visibilidad desde el interior de los huecos adyacentes.
- No podrá admitirse más de un banderín por cada local independiente, quedando expresamente prohibida la instalación de los mismos en edificios y conjuntos objetos de especial protección.

Los banderines luminosos, además de cumplir las condiciones anteriores y las propias de la normativa técnica aplicable, deberán situarse a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera, y su autorización requerirá la previa conformidad de los titulares del derecho de propiedad o de uso de los locales con huecos situados a una distancia inferior a 10 metros del anuncio.



Artículo 2.1.37. Carteles y vallas publicitarias

Se engloban en este apartado los elementos superficiales exentos destinados a la publicidad exterior de objetos y actividades ajenas o vinculadas a la finca en que se sitúan. En su instalación se observarán las siguientes condiciones:

- La dimensión máxima de la superficie de los anuncios será de 2 metros, quedarán debidamente anclados al terreno o elemento de apoyo, y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y de características acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.
- En zonas terciarias o industriales y en edificios exclusivos de uso no residencial podrá admitirse la colocación de anuncios como coronación de las edificaciones en toda la longitud de la fachada, con una dimensión vertical no superior a la décima parte de la altura de cornisa de la edificación, siempre que los mismos se ejecuten en letra suelta y que su implantación no suponga deterioro para la estética urbana.
- Los carteles y vallas que se sitúen en las márgenes de la vía pública de tráfico rodado deberán distanciarse más de 10 metros del borde exterior de la calzada y suficientemente alejadas de los puntos de cruce y nudos de circulación.
- La instalación de cualquier clase de anuncios en zonas de servidumbre y afección de las carreteras, además de cumplir las condiciones anteriores, quedará subordinada a lo que al respecto establezca la reglamentación específica aplicable, por lo que su autorización requerirá el informe favorable previo del Organismo titular de la vía de que se trate.

Artículo 2.1.38. Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos en los que, sin tener tal condición, por razones estéticas o higiénico-sanitarias, así lo ordenare el Ayuntamiento deberán cerrarse en todo su perímetro, hasta que se edifiquen con cerramientos permanentes, sólidos y estables, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, que habrán de situarse en la alineación oficial o en los linderos de la finca, según se disponga en cada caso.

En cualquiera de los tipos de edificación aislada o exenta podrá autorizarse el cerramiento de los espacios libres interiores mediante vallas de altura no superior a 2 metros, resueltas mediante zócalo de fábrica de 0,50 metros de altura máxima y pantallas vegetales o diáfanos.

Excepcionalmente, en edificios que en razón del uso a que se destinen requieran especiales medidas de protección podrá autorizarse la construcción de otros tipos de cerramientos.

En cualquier caso no se permitirá el remate o coronación de cerramientos con elementos que puedan resultar lesivos para personas o animales.

Asimismo los locales de las edificaciones que al finalizar las obras de ejecución correspondientes pudieren resultar inacabados o "en bruto" habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior, debiendo tratarse las fachadas provisionales correspondientes con los materiales adecuados (pinturas, revocos, revestidos, etc.) que suavicen su negativo impacto ambiental hasta la posterior adaptación o acabado del local de que se trate.

Artículo 2.1.39. Tratamiento de medianeras y espacios libres

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieren resultar vistas con carácter permanente o durante un periodo de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.



Las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no se ocuparen por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto de construcción la definición del tratamiento de tales espacios.

Artículo 2.1.40. Conservación de la vegetación

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aún cuando no fueren calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de obras de urbanización se necesitare eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

En los espacios libres privados lindantes con el exterior, en los patios de manzana y en las márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinado o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 2.1.41. Condiciones ambientales

El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará en las condiciones debidas para impedir la derivación de perjuicios producibles por emisión de ruidos, vibraciones, radioactividad, gases, humos, partículas, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas.

En todo caso, en el Suelo Urbano y Urbanizable municipal sólo podrán instalarse, en las condiciones que al respecto se señalen, las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás reglamentación sectorial aplicable.

Artículo 2.1.42. Actividades compatibles

En las zonas del territorio municipal de uso global distinto al industrial, no se considerarán compatibles otras actividades que aquellas que satisfagan los siguientes requisitos:

- No generar emanaciones de gases nocivos, vapores insalubres o desagradables, ni de humos o partículas en proporciones superiores a las admitidas.
- No utilizar elementos químicos inflamables, explosivos o tóxicos.
- No producir vibraciones perceptibles desde el exterior, salvo que lo sean en cuantía inferior a la máxima permitida.
- No transmitir ruidos a locales colindantes de niveles superiores a los señalados para cada uso o actividad.
- Cumplir las condiciones de seguridad contra incendios.

En el caso de que en alguna actividad destinada a usos admitidos de forma genérica en estas normas no concurrieren las circunstancias anteriores, podrá autorizarse su implantación siempre que se constate la inclusión de medidas correctoras o preventivas que garanticen la inexistencia de riesgos o molestias para terceros.

Artículo 2.1.43. Campo de observación

El impacto producido en el medio por el desarrollo de cualquier actividad se comprobará en los siguientes puntos de observación:

- Para emanaciones de gases, vapores, humos y partículas, emisiones de radiactividad, producción de deslumbramientos y perturbaciones eléctricas, la comprobación se realizará en el punto o puntos en que sus efectos sean más negativos.
- Para ruidos, vibraciones y olores, la comprobación se efectuará en el perímetro del local (o de la parcela, en edificios aislados de uso exclusivo) donde se desarrolla la actividad o en el local colindante más perjudicado por los efectos de la emisión.



Artículo 2.1.44. Emisión de gases, radiactividad y perturbaciones eléctricas

En ningún caso se autorizarán actividades que produzcan emisión de radiaciones o de gases, vapores, humos o partículas que puedan causar daño a las personas, a la riqueza animal y vegetal, o a los bienes muebles o inmuebles, ni deteriorar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles.

Tampoco se permitirán las actividades que puedan generar olores detectables naturalmente desde el exterior, ni aquellas instalaciones que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de maquinaria ajena a la originaria de las perturbaciones.

Artículo 2.1.45. Emisión de ruidos

El nivel sonoro producido por el desarrollo de una actividad se medirá, mediante sonómetro de la escala A, en los puntos de observación marcados, de día y de noche, y con la instalación o actividad en paro y totalmente funcionando. Los límites máximos admisibles según el uso a que se destinaren los locales colindantes serán los que se establecen en el siguiente cuadro:

USO DOMINANTE EN LOCALES COLINDANTES	EMISION MAXIMA	RECEPCION MAXIMA
Sanitario y asistencial	40 dB A	25 dB A
Residencial y Hotelero	50 dB A	35 dB A
Enseñanza, Administrativo, Sociocultural, Religioso y Oficinas	55 dB A	40 dB A
Comercial, Recreativo, Servicios Urbanos e Institucional no administrativo	65 dB A	50 dB A
Industrial y Actividades similares	75 dB A	60 dB A

Artículo 2.1.46. Vibraciones

No podrá autorizarse el funcionamiento de maquinaria o instalación alguna que produzca vibraciones perceptibles sin la utilización de instrumentos, en los lugares señalados como campo de observación.

Para su corrección, si las hubiere, se dispondrán bancadas antivibratorias exentas y apoyos elásticos en todos los elementos de la instalación susceptibles de transmitir vibraciones al exterior.

SECCION 6.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

Artículo 2.1.47. Objeto de la protección

A los efectos de estas normas será objeto de protección especial el conjunto de los bienes patrimoniales de orden físico, naturales o artificiales, que contribuyen a identificar y caracterizar las áreas del territorio municipal o forman parte de su legado histórico.

La protección efectiva de tal conjunto de bienes se desarrollará mediante la formulación de los correspondientes Planes Especiales, complementados con los pertinentes catálogos, en los que se incluirá la relación pormenorizada de los elementos que hayan de ser objeto de especial protección.

Artículo 2.1.48. Protección del patrimonio urbano

Constituirán el patrimonio urbano de especial protección los edificios o conjunto de edificios, las calles, plazas, parques, jardines y demás elementos urbanos, que por su especial significación o por su valor histórico o ambiental conforman la imagen de la ciudad o de los restantes núcleos urbanos municipales.

Asimismo se entenderán incluidas en el patrimonio urbano objeto de especial protección aquellas fincas del suelo urbano o urbanizable en que se haya constatado, o pudiera llegar a constatarse, la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano, que junto con el catálogo de elementos protegidos deberá formularse preceptivamente dentro del primer año del programa de actuación del Plan General, desarrollará la normativa específica para la protección y conservación de los bienes a proteger, el realce y puesta en valor de



construcciones y espacios significativos, la composición y detalle de las edificaciones situadas en sus áreas de influencia, la regulación del uso y destino de las edificaciones, y la relación pormenorizada de los elementos catalogados.

En concordancia con el plazo señalado en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, en fecha inmediata a la de la aprobación definitiva de esta Revisión, iniciará la precatalogación individualizada de los elementos urbanos sujetos a protección, con carácter previo a la elaboración del Plan Especial y Catálogo complementario correspondientes.

Artículo 2.1.49. Grados de protección

Hasta la formulación y aprobación del Plan Especial a que se refiere el artículo anterior, las construcciones y espacios urbanos que gráficamente se definen en los planos de ordenación CR-2.2, quedarán incluidas en los grados de protección que a continuación se expresan y cualquier actuación edificatoria sobre los mismos deberá atenerse a las limitaciones que para cada grado se determinan.

- Grado 1.º: Protección integral.

Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

Sólo podrán autorizarse en ellas obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

- Grado 2.º: Protección estructural.

Grado de protección referido a edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura fundamental.

Será obligatorio en ellos la conservación de las fachadas y de los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el grado anterior.

- Grado 3.º: Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área urbana en que se ubican deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siendo preceptiva la conservación de las fachadas y elementos significativos de la construcción.

- Grado 4.º: Protección ambiental

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

Excepcionalmente podrá autorizarse, a propuesta del propietario interesado, la ejecución de obras distintas a las limitadas con carácter general en apartados anteriores, cuando de los informes facultativos previos a la catalogación individualizada del edificio o elemento urbano objeto de la actuación se derive tal posibilidad.

Al margen de las limitaciones antes expresadas con carácter singular para las edificaciones afectadas, las nuevas edificaciones, y la reforma y ampliación de las existentes, que se realicen en las vías y espacios públicos de protección paisajística que se señalan en el mismo plano de ordenación, deberán adecuar su composición



exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.

En las áreas definidas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos y en sus zonas de protección, no podrá autorizarse ningún acto de edificación o uso del suelo sin el previo informe vinculante de la Dirección Gral. del Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura.

En el caso de que en el desarrollo y ejecución de actuaciones autorizadas sobre fincas no incluidas en las áreas anteriores se detectara o presumiera la existencia de restos o indicios de interés arqueológicos, tal circunstancia se comunicará obligadamente por el promotor o propietario interesado a la citada Dirección General, debiendo suspenderse los trabajos correspondientes hasta la emisión por la misma del informe vinculante pertinente.

Artículo 2.1.50. Protección del patrimonio rural

Constituirán el patrimonio rural especialmente protegido a los efectos de estas normas los elementos geomorfológicos, hidrológicos o vegetales que integran los ecosistemas o conforman el paisaje del medio natural, los terrenos idóneos para su explotación agrícola o pecuaria, los yacimientos mineros, arqueológicos y paleontológicos, y demás instalaciones que, aún no estando destinadas a usos característicos del suelo rústico desarrollen actividades de interés social o utilidad pública para el Municipio.

La regulación normativa del Suelo no Urbanizable de especial protección se llevará a efecto, dentro del primer cuatrienio del programa de actuación de este Plan General, mediante la formación del Plan Especial de Protección y Ordenación de Usos del Medio Rústico, en el que se incluirá la delimitación de cada una de las áreas del territorio municipal que deben ser objeto de especial protección agropecuaria, ecológico-paisajística o específica, la definición de usos característicos, permitidos e incompatibles, las condiciones de composición y volumetría de las edificaciones que puedan ser exigidas y la relación pormenorizada de elementos naturales catalogados.

Artículo 2.1.51. Areas de especial protección

Hasta la formulación y aprobación del Plan Especial citado en el artículo anterior se considerarán áreas de protección especial, además de los expresamente delimitados en los correspondientes planos de ordenación, todos los terrenos del término municipal clasificados como Suelo no Urbanizable en que concurren las siguientes circunstancias:

- **Áreas de Protección Agropecuaria.**

Se considerarán comprendidas en estas áreas todas las fincas rústicas en producción, o susceptibles de ella, destinadas a la agricultura de secano o regadío, a cultivos experimentales o especiales a la horticultura, al aprovechamiento forestal o madero, a las explotaciones pecuarias y piscícolas, y a la caza y a la pesca, salvo informe del Organismo de la Administración competente en la materia objeto de protección del que se deduzcan la no necesidad de tal protección para la finca de que se trate.

- **Áreas de Protección Ecológico-Paisajística.**

Se incluirán en estas áreas los parques naturales y montes forestales, los parajes pintorescos, las riberas y cauces de ríos y embalses, y en general todos los terrenos que por la flora y fauna que albergan, por su singularidad paisajística o por su integración en el panorama territorial, deban ser protegidos a criterio municipal.

- **Áreas de Protección Específica.**

Corresponderá tal protección a las áreas del territorio municipal en las que existan o se detecten yacimientos mineros, arqueológicos o paleontológicos, las que, no incluyéndose en los apartados anteriores, se destinen a servicios urbanos e infraestructurales, a la red de transportes y comunicaciones y a usos dotacionales e institucionales, obligadamente emplazados en el medio rural.



La regulación provisional de la edificación y uso del suelo de las áreas de protección especial antes definidas será la derivada de las condiciones que para cada una de ellas se establecen en el correspondiente articulado de estas normas.



CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación

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

Artículo 2.2.2. Usos característicos y exclusivos

Se define como uso característico de un área o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones del área o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos de un área o de una edificación aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos en el área o la edificación.

Artículo 2.2.3. Jerarquización y vinculación de los usos

Conforme al nivel de definición de los usos contemplados en estas normas se distinguen las siguientes categorías:

- Uso global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividad genéricos.
- Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.
- Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos admitiéndose, dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso, cuando causas justificadas lo aconsejaren y los usos señalados como compatibles con aquellos en esta normativa.

Artículo 2.2.4. Clasificación de usos globales

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

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.
- Agrícola y Pecuario (A), correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.
- Institucional (N), relativo a las actividades propias, o de servicio al público, de entidades de derecho público de carácter no municipal.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.
- Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.
- Transporte y Comunicaciones (C), referido a las redes de comunicación municipal e interurbana, y a sus dependencias complementarias.



- Servicios Infraestructurales (S), correspondiente a las redes e instalaciones de los servicios de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Artículo 2.2.5. Situación de actividades y compatibilidad de usos

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación 2.^a: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación 3.^a: Edificios aislados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.
- Situación 4.^a: Edificios adosados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.
- Situación 5.^a: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 6.^a: Locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 7.^a: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano de Calificación y Regulación del Suelo, o aquellas otras que, implicando usos distintos a los establecidos queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento, en cualquier caso, de la cumplimentación de las condiciones ambientales reguladas en el capítulo anterior y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.

SECCION 2.ª: USO RESIDENCIAL

Artículo 2.2.6. Pormenorización de usos

Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.
- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.
- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuren núcleo familiar.

Artículo 2.2.7. Características y composición de las viviendas

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación del local destinado a estancia deberá abrir directamente a espacios públicos, a espacios libres privados en contacto con la vía pública, o a patio de manzana de dimensión mínima no inferior a 15 metros ni a la altura del mayor de los edificios que conforman el patio.

M-8-A/90

Excepcionalmente, y siempre que quede justificados a criterio municipal, se podrá admitir la proyección de viviendas a patios interiores de parcela, en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro no inferior a 15 metros, ni a la altura de la mayor de las edificaciones que lo conformen, debiendo, asimismo quedar garantizado el idóneo tratamiento ambiental de dichos patios.

El programa mínimo de la vivienda familiar se compondrá de estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y dormitorio doble o dos dormitorios individuales.



Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 2.2.8. Condiciones de la Residencia Comunitaria

Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero.

En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

Artículo 2.2.9. Situaciones de compatibilidad del uso Residencial

El uso de vivienda familiar, y el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas, serán compatibles, sin limitación, en situaciones 1.^a y 2.^a, y, excepcionalmente, se admitirá su implantación con carácter complementario en fincas destinadas a usos característicos diferentes, cuando la superficie de uso residencial no suponga un porcentaje superior al 5% de la superficie total edificada que se destina a la actividad principal o dominante establecida admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en situaciones 3.^a y 4.^a en áreas de uso característico residencial colectivo.

El uso de residencia comunitaria de más de 10 plazas se permitirá sin limitación en situaciones 1.^a y 2.^a admitiéndose su compatibilidad en situaciones 3.^a y 4.^a, cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo, y en 5.^a y 6.^a cuando necesariamente hayan de vincularse a usos institucionales, asistenciales o religiosos.

SECCION 3.ª: USOS TERCARIOS

Artículo 2.2.10. Pormenorización de usos

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 2.2.11. Especificidad y características del uso Comercial.

Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial, se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).
- Comercial Agrupado (TC-2), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales o dependencias disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.
- Centros Comerciales (TC-3), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados,



cadena comercial) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

El acceso público a los locales y centros comerciales y a las galerías de distribución y pasajes de los locales agrupados se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m², y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.

Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos o más niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m², o fracción, de superficie de venta.

Si la distancia a salvar entre niveles extremos fuere superior a 8 metros se instalará, además, un ascensor o escalera mecánica por cada 500 m², o fracción, de superficie de venta situada a nivel distinto de aquél en que se ubica el acceso exterior al local.

Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En locales de superficie de venta superior a 100 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m², o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

En el caso de locales o centros con una superficie de venta superior a 1.000 m², será preceptiva la disposición, en el interior del local, de una dársena para carga y descarga de dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.

En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta.

Los pasajes comerciales y galerías de distribución de los locales agrupados tendrán un ancho mínimo de 4 metros, y la longitud de su recorrido máximo no será superior a 12 metros salvo que se disponga doble acceso exterior en sus extremos.

Artículo 2.2.12. Especificidad y características del uso Hotelero

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.
- Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia, y para la, conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.
- Pensiones (TH-3), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
- Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 78/86 de la Junta de Extremadura de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros.



En lo que respecta a las instalaciones de acampada, además de cumplir las determinaciones establecidas en su regulación sectorial, deberán observarse las siguientes condiciones:

La superficie total acotada para la instalación no será inferior a 20.000 m², y la superficie ocupada por el área de acampada no excederá del 50% de la total acotada.

El área de concentración de tiendas y caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20 metros, perímetro libre que deberá quedar arbolado.

Las construcciones estables destinadas a las dependencias y servicios complementarios no ocuparán más del 2% de la superficie de la finca y tendrán una altura máxima de una planta y 4,50 metros.

Se dispondrán servicios de aseo, separados para cada sexo, dotados de un lavabo, una ducha y un inodoro por cada m² o fracción de superficie de acampada.

Artículo 2.2.13. Especificidad y características del uso de Oficinas

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a Oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
- Oficinas Colectivas (TO-2), que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.
- Centros Administrativos (TO-3), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

Las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales, y el acceso público a los centros administrativos se hará directamente desde el exterior.

Los centros administrativos que se desarrollen en dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m², o fracción, de superficie de oficinas.

Si la distancia a salvar entre niveles extremos fuere superior a 8 metros se instalará, además, un aparato elevador por cada 500 m² de superficie de oficinas situada a nivel distinto de aquel en que se ubica el acceso exterior al centro.

Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En oficinas de superficie superior a 200 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m² de superficie adicional de oficinas, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

No podrán disponerse puestos de trabajo estables a una distancia superior a 10 metros de los huecos de ventilación e iluminación directas, salvo circunstancias justificadas por exigencias técnicas de la actividad a desarrollar.

Artículo 2.2.14. Especificidad y características del uso Sociorrecreativo

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

- Centros Sociales y Casinos (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
- Salas de juegos de Azar (TS-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.



- Salas de Juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-4)
- Discotecas y Salas de Fiesta (TS-5)
- Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

Artículo 2.2.15. Situaciones de compatibilidad de los usos Terciarios

- La actividad Comercial, en cualquiera de sus categorías específicas, se admitirá sin limitación en situaciones 1.^a y 2.^a, admitiéndose en situaciones 3.^a y 4.^a cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario de cualquier categoría.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se admitirán los locales especializados cuando se ubiquen en planta baja, y el comercial agrupado que ocupe plantas completas de la construcción en edificios destinados a uso residencial colectivo o a otros usos terciarios, sin que la superficie ocupada en uso comercial exceda de la destinada al uso característico establecido.

No obstante lo anterior, para la implantación de centros comerciales y multicentros de superficie total de venta superior a 2.000 m² se requerirá la previa aceptación municipal, supeditada al análisis del impacto ambiental y socioeconómico que de tal implantación pudiere derivar.

- El uso Hotelero, excepto en su modalidad de Camping, será compatible sin restricción en situaciones 1.^a y 2.^a, y en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se admitirá la implantación de establecimientos hoteleros que ocupen plantas completas de edificios destinados a otros usos Terciarios distintos al de oficinas.

El uso de Camping podrá establecerse en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y en las de admisibilidad específica que se destinen a tal fin.

- El uso de Oficinas se admitirá en situaciones 1.^a y 2.^a sin limitación, y en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación destinados a residencia colectiva o a otros usos Terciarios.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se permitirán las oficinas colectivas que ocupen plantas completas de la construcción y los despachos profesionales, en edificios de uso residencial colectivo y terciario no hotelero, excepción hecha de aquellas dependencias administrativas vinculadas a otros usos con carácter complementario, para cuya autorización sólo se requerirá la justificación de su necesidad.

- Los usos Sociorrecreativos serán compatibles, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su reglamentación específica, en situaciones 1.^a y 2.^a. En ámbitos de ordenación y edificaciones de uso característico residencial o terciario podrán admitirse en situaciones 3.^a, 4.^a y 5.^a las salas de reunión social, los bares, cafeterías y restaurantes, y las salas de juegos recreativos. Las salas de juego de azar, las discotecas y salas de fiesta y establecimientos similares sólo podrán ser autorizadas cuando, a criterio municipal, quede garantizado la no derivación de un impacto ambiental desfavorable en el área en que se ubiquen.

En situación 6.^a sólo se permitirán los usos relativos a salas de reunión, bares, cafeterías y restaurantes que se incluyan en plantas de la edificación íntegramente



destinadas a usos terciarios distinto del de oficinas, o que con carácter complementario se vinculen a otros usos característicos.

En situación 7.^a no se permitirán otros usos terciarios que los relativos al almacenaje de productos, directamente relacionados con la actividad característica o compatible establecida, y a las instalaciones y dependencias de servicio no accesibles al público con carácter estable.

SECCION 4.ª: USO INDUSTRIAL

Artículo 2.2.16. Pormenorización de usos

En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

- Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
- Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

Artículo 2.2.17. Características del uso Industrial

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

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

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

Artículo 2.2.18. Situaciones de compatibilidad del uso Industrial

- La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad industrial o específica para tal fin.
- Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.^a cuando se emplacen en polígonos industriales o en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.^a, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.

- La industria de almacenaje será compatible en situaciones 1.^a y 2.^a, pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso



característico comercial o residencial colectivo, cuando queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.

- El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.^a y 2.^a, sin restricción, y en 3.^a, 4.^a y 5.^a en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal.

SECCION 5.ª: USO AGRICOLA Y PECUARIO

Artículo 2.2.19. Pormenorización de usos

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, en el uso global Agrícola y Pecuario se agrupan los siguientes usos pormenorizados:

- Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- Explotaciones Ganaderas (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.
- Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.
- Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.
- Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

Artículo 2.2.20. Características y compatibilidad del uso Agrícola y Pecuario

Tanto las características que habrán de reunir las instalaciones destinadas a la actividad agropecuaria, como la regulación de las situaciones de admisibilidad de los distintos usos pormenorizados que en ella se incluyen habrán de establecerse en el Plan Especial de Protección y Ordenación de usos del Medio Rústico, anteriormente citado.

Hasta la fecha en que dicho Plan Especial sea ejecutivo las instalaciones agropecuarias adecuarán sus características a las condiciones específicas que para cada área del Suelo no Urbanizable se establecen en el correspondiente capítulo de estas normas, y en cuanto a admisión de usos se considerarán compatibles todas las actividades antes pormenorizadas que se localicen fuera de las áreas de admisibilidad residencial, industrial o específica o de las áreas de especial protección cuyo objeto sea incompatible con la actividad a desarrollar.

SECCION 6.ª: USO INSTITUCIONAL

Artículo 2.2.21. Pormenorización de usos

Dependiendo de la naturaleza de la entidad titular de la actividad, el uso global Institucional se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

- Estatal (NE), referido a locales y edificios al servicio de la Administración del Estado.
- Autonómico (NA), relativo a dependencias e instalaciones de la Junta de Extremadura.
- Provincial (NP), que corresponde a los servicios de la Diputación Provincial.
- Otras Instituciones (NO), que incluye las dependencias en que se desarrollan las actividades propias de otras instituciones de derecho público.

Artículo 2.2.22. Características y compatibilidad del uso Institucional

Las características que habrán de reunir los locales, edificios e instalaciones destinados a actividades institucionales, así como las situaciones de compatibilidad de las mismas, serán las señaladas en este capítulo para el uso específico o pormenorizado a que se asimile la actividad institucional a desarrollar.



SECCION 7.ª: USO DOTACIONAL

Artículo 2.2.23. Pormenorización de usos

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

Artículo 2.2.24. Especificidad y características del uso de Enseñanza

Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

- Guarderías (DE-1), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- E.G.B. (DE-2), correspondiente a centros de educación general básica o de primer nivel escolar.
- B.U.P y F.P. (DE-3), relativo a centros de bachillerato y formación profesional.
- Enseñanza Universitaria (DE-4), referido a las facultades y escuelas técnicas donde se imparte tal tipo de enseñanza y a los centros de investigación y formación superior.
- Otras Enseñanzas (DE-5), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga el Ministerio de Educación u Organo de la Administración Autonómica al que se transfiera sus competencias.

Los locales y dependencias destinados a la educación no reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso de Oficinas que les sea asimilable por su tamaño.

Artículo 2.2.25. Especificidad y características del uso Deportivo

Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

- Pistas acotadas (DD-1), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Pabellones Cubiertos (DD-2), relativo a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.
- Estadios y Plazas de Toros (DD-3), que corresponde a recintos cerrados de gran capacidad, destinados al espectáculo público de deportes de competición y actividades taurinas.
- Complejos Polideportivos (DD-4), que comprende los complejos mixtos en que coexisten distintos tipos de instalaciones deportivas.

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas o taurinas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

En particular, los estadios, plazas de toros, y todos aquellos recintos o establecimientos en que se puedan desarrollar actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las



determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 2.2.26. Especificidad y características del Equipo Social

En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario se incluyen los siguientes usos específicos:

- Administrativo (DS-1), que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos.
- Asistencial y Bienestar Social (DS-2), relativo a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes y residencias de tercera edad, albergues y comedores sociales, etc.).
- Socio cultural (DS-3), que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales (bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, cines, salas de concierto, etc.).
- Sanitario (DS-4), correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médico-quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Religioso (DS-5), que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

En cuanto a las características de los establecimientos destinados a los distintos usos sociales serán las siguientes:

Las dependencias administrativas adecuarán sus características a las condiciones anteriormente señaladas para las oficinas.

Los locales destinados a actividades asistenciales cumplirán las condiciones establecidas para las residencias comunitarias o para las salas de reunión, según el caso al que puedan asimilarse.

Los edificios y locales de uso sociocultural o religioso se adaptarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.

Los establecimientos sanitarios reunirán las características que se señalen en su reglamentación específica.

Artículo 2.2.27. Especificidad y características de los Servicios Urbanos

Dentro de los Servicios Urbanos supraestructurales, conforme a la singular actividad a que se destinen, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DU-1).
- Mataderos (DU-2).
- Policía Municipal o Local (DU-3).
- Servicio de Prevención y Extinción de Incendios (DU-4).
- Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DU-5).
- Cementerios (DU-6).
- Otros Servicios Urbanos de condición supraestructural (DU-7).

Respecto de las características que habrán de reunir las dependencias de los distintos servicios urbanos se observará lo siguiente:

- Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales, con la obligación adicional de proyección de rampas para peatones cuando el establecimiento se desarrolle en dos o tres niveles de edificación (máximo admisible).
- Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.



- Los restantes servicios urbanos adecuarán sus características a las condiciones necesarias para el idóneo desarrollo de su actividad y a las previstas en este capítulo para los usos de oficinas, industriales u otros que les sean asimilables.

Artículo 2.2.28. Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional

- Las actividades de enseñanza serán compatibles en situaciones 1.^a y 2.^a, sin limitación, y en situaciones 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo.

Excepcionalmente se admitirá el emplazamiento de centros educativos en el Suelo no Urbanizable cuando, por la localización del área a la que prestan servicio o por la naturaleza de su materia didáctica, necesariamente hayan de emplazarse en medio rural.

En situaciones 5.^a y 6.^a no se admitirán otras actividades educativas que las de enseñanza no reglada de pequeña entidad y las guarderías que puedan disponer de espacio libre suficiente para el recreo de niños, que se instalen en edificaciones destinadas a usos de oficinas, residencial colectivo o comunitario, institucional, y de equipo social.

- El uso deportivo, además de en las fincas o terrenos para los que expresamente se asigna dicho uso, será compatible, con carácter independiente, en todas las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y, con carácter complementario en los restantes ámbitos de ordenación de distinto uso característico.
- Las situaciones de compatibilidad del equipamiento social serán análogas a las de los usos residencial o terciarios a que sean asimilables, excepción hecha del uso sanitario que sólo se admitirá en situaciones, 1.^a y 2.^a, sin restricciones, en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico no industrial, y en situación 5.^a en edificios de oficinas o residencial colectivo, cuando la actividad sanitaria no incluya la hospitalización de enfermos.

Excepcionalmente podrá admitirse la implantación de centros asistenciales, sanitarios o religiosos en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección, cuando la necesidad de tal emplazamiento quede suficientemente justificada en función del servicio específico a prestar o porque la magnitud de la instalación haga inviable su inclusión en las áreas urbanas.

- Los servicios municipales de limpieza, incendios, mataderos y mercados serán compatibles en situación 1.^a sin limitación, y en situación 3.^a, en ámbitos de ordenación de uso característico industrial. Los mercados y centros de abastecimiento podrán ubicarse también, en situación 3.^a, en ámbitos de ordenación destinados a usos residencial colectivo y terciario.

Las dependencias del servicio de Policía Local podrán instalarse en cualquier situación favorable para el desempeño de sus funciones específicas.

Los cementerios se situarán en las áreas expresamente delimitadas para tal uso, y, en todo caso, a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo de población o zona habitada.

SECCION 8.ª: ESPACIOS LIBRES

Artículo 2.2.29. Pormenorización de usos

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Areas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.



Artículo 2.2.30. Especificidad y características de las Zonas Verdes

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

- Parques Suburbanos (LV-1), que corresponde a los espacios naturales forestados, exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.
- Parques Urbanos (LV-2), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable.
- Areas Ajardinadas (LV-3) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie, las dirigidas al simple ornato o mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y las de defensa y protección de las vías públicas y redes de servicio.

En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes del Municipio.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a 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, y en desarrollo de la presente normativa, dictar el Ayuntamiento la correspondiente Ordenanza Municipal en la que se significarán 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 cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

- Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.
- No serán consideradas, a los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres, las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de las redes viarias o de servicios, ni tampoco las de estancia o recreo cuya superficie continua sea inferior a 1.000 m² o en las que no pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.
- Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.
- En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

Se exceptúan de la limitación anterior aquellas zonas verdes para las que en los planos de Calificación y Regulación del Suelo se admitan expresamente otros usos compatibles alternativos, en las que las edificaciones destinadas a tales usos podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total del área, con una altura máxima de tres plantas, o de 10,50 metros.



- Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

Artículo 2.2.31. Especificidad y características de las Areas Peatonales

Las Areas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

- Plazas (LP-1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
- Bulevares (LP-2), relativos a las áreas cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho.
- Areas de Juego (LP-3), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

- Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.
- En bulevares no se permitirán otras construcciones o instalaciones que las que formen parte de su ornamentación o mobiliario urbano, y será obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a la décima parte del ancho del bulevar ni a 2 metros, en sus bandas longitudinales exteriores.
- Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.
- En las áreas peatonales que por el uso edificatorio del subsuelo no dispongan del soporte necesario para el desarrollo de la vegetación, será obligatoria la provisión de elementos artificiales, (estanques, fuentes, jardineras, maceteros, etc.) que permitan la incorporación al área del elemento natural, al objeto de suavizar el negativo impacto que de tal deficiencia pudiera derivarse.
- No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 1.000 m² o que no permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro mínimo, ni los bulevares o áreas de juego de superficie continua inferior a 200 m² o cuyo ancho sea menor de 12 metros.

Artículo 2.2.32. Situaciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres

La disposición de espacios libres será vinculante para todas las parcelas y áreas de la ordenación a las que, en los planos de Calificación y Regulación del Suelo, se asigna expresamente.

Su proyección, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales que puedan desarrollarse en las áreas urbanas y en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad excepcional.

En el resto del suelo no urbanizable sólo se admitirá la ubicación de parques suburbanos que garanticen la preservación del medio natural.



SECCION 9.ª: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 2.2.33. Pormenorización de usos

Atendiendo a las características singulares de los distintos medios de transporte y su infraestructura de soporte se pormenorizan las siguientes redes y usos:

- Red Viaria (CV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.
- Aparcamientos (CP), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Red Ferroviaria (CF), que incluye todas las líneas e instalaciones del transporte por ferrocarril.
- Red Aeronáutica, referida a todas aquellas instalaciones, públicas o privadas, destinadas al transporte aéreo y al movimiento comercial o deportivo de aeronaves.

Artículo 2.2.34. Especificidad y características de la Red Viaria

Según la entidad y función de las vías públicas que las componen se diferencian las siguientes redes específicas:

- Red Interurbana (CV-1), formada por el conjunto de carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.
- Red Principal (CV-2), integrada por los tramos urbanos de la red anterior, y por las vías de primer orden que conexionan los distintos distritos o zonas de la Ciudad.
- Red Secundaria (CV-3), en la que se incluyen aquellas vías interiores a los distritos o sectores urbanos que conforman sus ejes principales de relación.
- Red Local (CV-4) relativa las restantes vías urbanas de tráfico rodado.
- Red Peatonal (CV-5), que comprende las vías y espacios destinados exclusivamente a la circulación de peatones.
- Terminal de Autobuses (CV-6), correspondiente a las instalaciones, e intercambiadores de pasajeros y mercancías del transporte interurbano por carretera.
- Servicios Complementarios (CV-7), que incluye las dependencias e instalaciones para el mantenimiento de las vías públicas, el abastecimiento de combustible para automóviles, la seguridad vial, y otros servicios similares.

En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.
- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.

En los bordes exteriores de las aceras será obligatoria la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impidieren la visibilidad del tráfico.

- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho de 3,50 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

- Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica con lo que en cada caso pueda disponer el Organo de la Administración del que dependa la vía de que se trate.



En particular, el trazado que para la desviación Norte de la actual Carretera N-V se refleja en la documentación gráfica de esta Revisión debe estimarse con carácter meramente aproximativo, quedando supeditado tanto su definitivo trazado como las soluciones de cruces e intersecciones a lo que determine el proyecto específico correspondiente.

El diseño y dimensionado de las vías incluidas en las redes principales y secundarias se adaptará al que para cada una de ellas se establece en el correspondiente plano de Estructura General.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

- La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.
- En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.
- En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.
- Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

Artículo 2.2.35. Protección de carreteras

A los efectos de protección de las vías que integran la red interurbana, y de los tramos urbanos de las mismas, se considerarán las siguientes zonas:

- Constituirán la zona de dominio público el suelo ocupado por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno a cada lado de la carretera, de 3 metros de ancho, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.
- La zona de servidumbre se conformará mediante dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas trazadas paralelamente a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros.
- La zona de afección de cada carretera consistirá en una banda de terreno a cada lado de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación, situada a una distancia de ésta de 100 metros para autopistas y autovías, de 50 metros para otras vías de la Red Nacional, y de 30 metros para las restantes carreteras.

Dentro de las zonas de protección de carreteras se establece la "línea de edificación", trazada paralelamente a la arista exterior de la calzada, a una distancia de la misma de 50 metros para autopistas y autovías de 25 metros en otras vías de la Red Nacional, y de 18 metros en las restantes carreteras.

En las actuaciones que pudieren llevarse a efecto en terrenos incluidos en las zonas antes delimitadas, se observarán las siguientes medidas de protección:

- En las zonas de dominio público y servidumbre, y en las áreas de las zonas de protección interiores a las líneas de edificación, de los tramos de carretera



situados en suelo no urbanizable no podrán emplazarse otras instalaciones que las directamente vinculadas al mantenimiento de la propia carretera, a la seguridad vial, al servicio del tráfico automóvil, y a otras infraestructuras de servicio público, que cuenten con la previa autorización del Organo de la Administración del que dependa la vía.

En terrenos incluidos en zonas de afección situados fuera de las líneas de edificación, podrán admitirse otras edificaciones e instalaciones siempre que, asimismo, hayan sido previamente autorizadas por el Organo titular de la vía.

- La edificación y uso del suelo de los terrenos clasificados como urbanos o urbanizables lindantes con las carreteras se ajustará a las determinaciones establecidas en el presente Plan General, sin perjuicio de que el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente requerirá el informe previo vinculante del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para actuaciones que se realicen en la zona de dominio público, y del organismo del que dependa la vía, para las que se desarrollen en zonas de servidumbre o afección.

Artículo 2.2.36. Especificidad y características de los Aparcamientos

Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:

- Aparcamientos Públicos en superficie (CP-1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.
- Aparcamientos públicos cerrados (CP-2), en los que se incluyen los establecimientos y recintos cerrados y cubiertos, situados en el subsuelo de los espacios libres de uso público o en las plantas aéreas o subterráneas de las edificaciones, destinados al estacionamiento temporal o permanente de vehículos para el servicio público general, libre o condicionado.
- Aparcamientos Privados (CP-3), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán las expresadas en el artículo 2.1.29 de estas normas.
- Las áreas acotadas para el aparcamiento público en superficie dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4 metros para la disposición en espina, y de 5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4,50, 5 y 65 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.

Los estacionamientos de vehículos podrán situarse en las bandas exteriores a las vías públicas, directamente comunicadas con ellas sin separador, cuando no obstruyan o dificulten el tránsito de las mismas. En las redes principal y secundaria sólo se admitirá tal disposición para los aparcamientos en línea contiguas a vías de más de un carril de circulación por cada sentido de tráfico.

- Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, y su número y condición se adecuarán a los mínimos siguientes, según superficie del establecimiento:
 - Para aparcamientos de hasta 2.000 m², un acceso unidireccional de uso alternativo.



- Para aparcamientos de 2.000 m² a 6.000 m², acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
- Para aparcamientos de más de 6.000 m², dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,25 metros, y de aparatos elevadores, en cuantía mínima de un ascensor por cada 1.000 m², cuando la distancia entre el nivel del acceso exterior y el de la última planta de estacionamiento sea superior a 8 metros.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos. Estas no podrán ser bidireccionales y su radio de giro mínimo, medido a eje de carril, no será inferior a 6 metros.

En los aparcamientos de superficie en planta superior a 2.000 m², será preceptivo el establecimiento de recorridos peatonales diferenciados de las áreas de estacionamiento y circulación rodada.

Todos los establecimientos destinados al estacionamiento público de vehículos dispondrán de servicios de información, control y vigilancia, y de aseos públicos dotados de lavabos e inodoros en cuantía análoga a la señalada para los locales de uso industrial.

- Los accesos rodados a locales destinados al aparcamiento privado de vehículos (garajes) cumplirán las condiciones establecidas para los aparcamientos públicos cerrados, con la única salvedad de que en garajes de superficie inferior a 600 m² y uso exclusivo de los ocupantes del edificio, se admitirá el utilizar como acceso el portal del inmueble siempre que las puertas de comunicación con otros locales de uso distinto sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros.

Asimismo, las características y condiciones de las rampas de acceso y comunicación entre plantas de los garajes se asimilarán a las de los aparcamientos públicos cerrados.

Todos los garajes, cuya superficie exceda de 6.000 m², y los de menor superficie que cuenten con un único acceso de circulación rodada, dispondrán, como mínimo, de un acceso peatonal, distanciado de los de vehículos, de 1 metro de ancho mínimo de paso y dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para el salvamento de personas y el ataque al fuego.

En los casos en que el acceso a las distintas plantas del garaje se realice mediante aparatos montacoches, el número de éstos no será inferior a una unidad por cada 20 plazas de aparcamiento pudiendo suprimirse el espacio de espera horizontal en los casos de que el aparato montacoches comunique directamente con el acceso exterior.

No podrá autorizarse la instalación de cocheras o garajes individuales en vías cuyas bandas exteriores se destinen al estacionamiento público en superficie. En los restantes casos la distancia mínima entre los ejes de acceso de cocheras consecutivas será de 10 metros, con la única salvedad de las localizadas en áreas de residencia unifamiliar en las que podrá admitirse una distancia inferior.

- Todos los locales destinados al estacionamiento público o privado de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

Artículo 2.2.37. Especificidad y características de la Red Ferroviaria

En el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria, según la función que desempeñan, se diferencian las siguientes áreas específicas:



- Línea Ferroviaria (CF-1), que corresponde a los terrenos ocupados por los viales de soporte y su zona de servidumbre y protección.
- Terminal de Viajeros (CF-2), referida a los andenes, áreas de servicio y espera, y locales anejos que constituyen la estación de pasajero.
- Terminal de Mercancías (CF-3), relativo a las áreas y dependencias destinadas al depósito, carga y descarga de mercancías.
- Servicios Complementarios (CF-4) que incluye las instalaciones y locales auxiliares (talleres, muelles, almacenes, oficinas, etc.) vinculados al mantenimiento y administración de los medios de transporte por ferrocarril.

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

Se prohíbe de forma genérica, todo tipo de edificación o uso del suelo que no cuente con la previa autorización de la Administración competente, en los terrenos incluidos en la zona de protección de las vías delimitada por una línea paralela a cada lado de las mismas, trazada a una distancia de 25 metros desde el borde exterior del carril.

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

Artículo 2.2.38. Especificidad y características de la Red Aeronáutica

Las instalaciones destinadas al movimiento aeronáutico se agrupan en los siguientes usos específicos:

- Aeropuerto Civil (CA-1), que corresponde a las instalaciones destinadas al transporte público aéreo de personas y mercancías.
- Instalaciones y pistas privadas (CA-2), en el que se incluyen las dependencias y áreas de despegue y aterrizaje de uso particular para el movimiento de pequeñas aeronaves con fines comerciales o deportivos.

Tanto las características y condiciones de diseño y emplazamiento que habrán de cumplir las instalaciones aeronáuticas como las limitaciones a que habrán de atenerse los actos de edificación y uso del suelo que pretendan realizarse en espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, se adecuarán a las determinaciones contenidas en la legislación sectorial y demás disposiciones de aplicación.

En particular, sólo se admitirá el emplazamiento de instalaciones y pistas privadas en las áreas de admisibilidad específica del suelo no urbanizable asignadas para tal fin, y en terrenos del suelo no urbanizable común cuando el impacto debido a su implantación no deteriore gravemente las condiciones ambientales del área de ubicación o de su entorno.

En áreas de especial protección agropecuaria sólo se admitirán las instalaciones aeronáuticas que presten servicio o mejoren las condiciones del uso objeto de protección.

SECCION 10.ª: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 2.2.39. Pormenorización de usos

Dentro del uso global relativo a los servicios urbanos infraestructurales se pormenorizan las siguientes redes:

- 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.
- Otras infraestructuras (SO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.

Artículo 2.2.40. Características de la red de Abastecimiento de Agua

- El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 1.600 litros por vivienda, o 400 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 1988 y de 50 m³ por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m³ 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 se obtendrá multiplicando 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.

- Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Su instalación será subterránea, según zanjas trapezoidales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

- Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación, o en otras disposiciones de aplicación.
- En todas las áreas urbanas del Municipio 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.

Artículo 2.2.41. Características de la red de Saneamiento

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

- 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%.

- 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.

- 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 2.2.42. Características de la red de Energía Eléctrica

Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las siguientes condiciones:

- Las subestaciones eléctricas y líneas de transporte aéreo en alta tensión que hayan de emplazarse en zonas urbanas o urbanizables, se localizarán y desarrollarán conforme a las áreas y trazados expresamente asignados para tal fin en el correspondiente plano de Estructura General.
- Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.

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.

- Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión, y las de transporte en alta tensión cuyo trazado no se adecuó al de los pasillos eléctricos señalados, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

Artículo 2.2.43. Características de la red de Alumbrado Público

- 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.



- Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones 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 2.2.44. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras

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.

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.



CAPITULO 3. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 2.3.1. Formas de intervención y competencias

La intervención de la Administración competente en el control del uso del suelo y la edificación tiene por objeto el constatar la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso, de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

- Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones.
- Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.
- Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.

La competencia en la intervención administrativa del uso del suelo y de la edificación corresponde al Ayuntamiento de Badajoz, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o en la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros Organismos o Entidades.

Artículo 2.3.2. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, con carácter previo a su desarrollo, los actos de edificación y uso del suelo relativos a la parcelación de terrenos, a la ejecución de obras de urbanización y edificación, a la implantación de actividades e instalaciones, y, en general, todas las actuaciones que se pormenorizan en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Asimismo, quedarán sujetos a licencia municipal la primera ocupación de las edificaciones de uso residencial y a licencia de apertura e inicio de la actividad, los locales y edificios que se destinen a los restantes usos calificados.

Artículo 2.3.3. Clasificación genérica de los actos

A los efectos prevenidos en las disposiciones sobre tramitación de licencia que se indican en el siguiente articulado los actos sujetos a licencia se incluirán en los siguientes grupos o categorías:

- a/ Actividades y obras mayores, en las que se comprenden los siguientes actos:
- Las parcelaciones urbanísticas.
 - Los movimientos de tierra no incluidos en obras de urbanización o edificación, que se realicen en suelo urbano o urbanizable o que desarrollándose en otra clase de suelo precisen de la disposición de elementos de contención o entibado, o afecten a la seguridad u ornato públicos.
 - Las obras de urbanización de nueva planta, y las de ampliación o modificación sustancial de las existentes.
 - La demolición o derribo de construcciones.
 - Las obras de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reparación o reforma sustancial de las existentes.
 - Las obras de acabado, acondicionamiento y decoración exterior de locales en bruto.
 - La composición de fachadas de edificios y locales, y la modificación sustancial del aspecto exterior de los mismos.
 - La instalación de redes de servicio y de elementos mecánicos o electromecánicos de todo tipo.



- La primera implantación y las modificaciones sustanciales, de usos y actividades para las que se requiera el cumplimiento de especiales condiciones ambientales o de seguridad.

b/ Se entenderán como actividades u obras menores los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior, que se ejecuten de forma singular.

Para la autorización de actuaciones urbanísticas o edificatorias que incluyan actividades u obras menores de relevante magnitud o complejidad, se requerirán los mismos trámites y documentación que los establecidos para las actividades y obras menores.

Artículo 2.3.4. Otorgamiento y tramitación de licencias

Las licencias municipales relativas a actos de edificación y uso del suelo se otorgarán de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, con las determinaciones contenidas en el planeamiento de aplicación, y conforme al régimen urbanístico que corresponda a la clase de suelo en que se localiza la actuación sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones señaladas en otros cuerpos normativos incidentes en la materia de que se trate.

Para el otorgamiento o resolución de las licencias solicitadas se requerirán los trámites que a continuación se indican para las distintas clases de suelo y según localización específica de las actuaciones:

a/ Suelo Urbano

Serán requisitos previos para el otorgamiento de licencias en esta clase de suelo las siguientes condiciones:

- Que los terrenos objeto de la actuación se incluyan en áreas con ordenación detallada conforme al Plan General o, en su caso, al Plan Especial o Estudio de Detalle definitivamente aprobados, entendiéndose por ordenación detallada la definición de alineaciones y rasantes, y la asignación de condiciones de uso y edificación.
- Que haya ganado firmeza en vía administrativa la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, cuando los terrenos interesados se incluyan en polígonos o unidades de actuación previamente delimitados.
- Que los terrenos afectos a la edificación reúnan la condición de solar o, en su defecto, se asegure la ejecución simultánea de su urbanización y edificación mediante prestación de las garantías y adopción de los compromisos que se señalan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Cumplimentados los requisitos previos, el procedimiento a seguir en el otorgamiento de licencias será el que a continuación se indica:

1ª. Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de sucinta memoria explicativa y del presupuesto estimado de las obras, cuando se refieran a actividades menores.

En el caso de actividades u obras mayores será preceptiva la aportación del correspondiente proyecto técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de obras o actividades de iniciativa particular o promovidas por órganos de la Administración.

En las solicitudes relativas a la ejecución de obras mayores se hará constar asimismo los nombres y titulación de los técnicos designados para la dirección de las obras, con expresión de la conformidad de éstos, refrendada por los correspondientes Colegios Profesionales.

2º. En el plazo de cinco días siguientes a la fecha de entrada en el Registro General, se remitirá el expediente a los servicios municipales encargados de su supervisión y, en



su caso, una copia del proyecto a cada Organismo de la Administración no municipal, que hubiere de informar la petición.

- 3º. Todos los informes recabados deberán remitirse al Ayuntamiento con una antelación de diez días, al menos, de la fecha en que finalicen los plazos que se indican en el apartado 5.º subsiguiente, entendiéndose como favorables los no emitidos en el plazo señalado.
- 4º. Si de los informes emitidos se dedujera la existencia de deficiencias subsanables en el expediente, antes de la terminación de los plazos expresados en el citado apartado 5.º, se notificarán las mismas al peticionario para que en el plazo de quince días proceda a su subsanación.
- 5º. A la vista de los informes emitidos, el Organo de la Corporación que tenga atribuida o delegada tal competencia, resolverá el expediente dentro del plazo de un mes, en el caso de actividades y obras menores y de dos meses para las licencias de actividades y obras mayores, contados ambos plazos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro General.

El cómputo de los plazos establecidos quedará suspendido durante los quince días que señala el apartado 4.º, contados a partir de la notificación a peticionario de las deficiencias a subsanar.

La Corporación Municipal podrá ampliar los plazos expresados a instancia del peticionario, o de oficio, cuando la naturaleza y complejidad del expediente o la exigencia de informe vinculante de otros organismos lo justificaren.

- 6º. Expirados los plazos señalados en el apartado anterior sin que se adoptare resolución expresa respecto de la licencia solicitada, o sin que se notificare al interesado la ampliación de plazo acordado, se estará a lo que sigue:

El peticionario de licencia de actividad u obra mayor podrá elevar la solicitud, dando cuenta de lo actuado ante el Ayuntamiento, a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura, para que resuelva en consecuencia.

Transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de la Ley del Suelo o de sus Reglamentos, o que supongan infracción grave del ordenamiento urbanístico establecido.

Si la licencia solicitada se refiere al ejercicio de actividades en los espacios públicos o que afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se entenderán denegada por silencio administrativo.

Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, no incluidas en la circunstancia anterior, se entenderá directamente otorgada por silencio positivo.

En los terrenos clasificados como urbanos que se incluyan en Areas de Planeamiento a Desarrollar o que no cuenten con ordenación detallada, hasta la aprobación definitiva de los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, no se podrán otorgar otras licencias de edificación y uso del suelo que las relativas a los actos justificados de carácter provisional a que se refiere el artículo 58, apartado 2, de la Ley del Suelo, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, y debiendo quedar explicitadas en la licencia a expedir las condiciones de precariedad que se expresan en el mismo artículo.

b/ Suelo Urbanizable Programado

El otorgamiento de licencias en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado se sujetará a los mismos requisitos enunciados para el suelo urbano, y, además, al de que dichos terrenos se incluyan en sectores y polígonos para los que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes.



Constatada la cumplimentación de los requisitos previos exigidos, el procedimiento a seguir para la concesión de licencias en esta clase de suelo será análogo al establecido para el suelo urbano.

En terrenos incluidos en sectores que no dispongan de Plan Parcial aprobado, los actos de edificación y del suelo que puedan autorizarse se restringirán a los señalados para el suelo urbano que no cuenta con ordenación detallada, y en las mismas condiciones de provisionalidad.

c/ Suelo Urbanizable no Programado

Los requisitos previos a cumplimentar y el procedimiento a seguir para el otorgamiento de licencias en terrenos incluidos en áreas del suelo urbanizable no programado en las que se hayan aprobado definitivamente el Programa de Actuación, Urbanística, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes, serán los mismos que los establecidos para el suelo urbano y urbanizable programado.

En las restantes áreas del suelo urbanizable no programado, hasta tanto se aprueba el Programa de Actuación Urbanística para su desarrollo no se podrán autorizar otros actos de edificación y uso del suelo que los vinculados a la explotación agropecuaria o a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y, excepcionalmente, los relativos a actividades de utilidad pública o interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en tales áreas y cumplan las condiciones de compatibilidad señaladas en su normativa específica, y las edificaciones aisladas que se destinen a vivienda familiar del titular de los terrenos.

En el otorgamiento de licencias de actuaciones vinculadas al uso agropecuario y al mantenimiento y servicio de las obras públicas, se observará el procedimiento establecido para el suelo urbano.

En la concesión de licencias de obras o actividades de utilidad pública o interés social, y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirán los trámites que a continuación se indican:

- 1º. El procedimiento se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se hagan constar, o se acompañen, los siguientes extremos y documentación:

Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

Emplazamiento y extensión de la finca objeto de la actuación, reflejados en planos a escala 1:5000 y 1:1000 de la cartografía municipal.

Memoria descriptiva y justificativa de la actuación que se pretende llevar a efecto, de la dotación de servicios de que disponen los terrenos en relación con las características de la actividad a desarrollar, de la compatibilidad del uso a que se refiere la misma, de las circunstancias determinantes de su utilidad pública o interés social y de su necesidad de emplazamiento en el área propuesta, en su caso, y de la no formación de núcleo de población.

En las solicitudes relativas a obras y actividades mayores se completará la documentación a aportar con el proyecto técnico definitorio de las mismas, suscrito por facultativo habilitado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Para actividades y obras menores bastará la presentación del presupuesto estimado de las obras.

- 2º. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Regional de urbanismo de Extremadura en el Plazo máximo de quince días.
- 3º. La Comisión Regional de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en sus propias dependencias y en la sede del Ayuntamiento.
- 4º. Agotado dicho plazo la Comisión Regional evaluará el contenido de la solicitud y del informe municipal emitido, y, en su caso, el de las alegaciones presentadas en el



trámite de información pública y de los informes evacuados acerca de las mismas por sus asesores técnicos, y resolverá lo que proceda en consecuencia.

La resolución dictada se notificará al Ayuntamiento de Badajoz y al petionario interesado.

- 5.º El Ayuntamiento, en los diez días siguientes al de la notificación fehaciente de la resolución adoptada por la Comisión Regional procederá a la expedición de la correspondiente licencia municipal, cuando aquella fuere favorable.
 - 6.º En cuanto a los casos de deficiencias subsanables, y al cómputo y ampliación de los plazos establecidos, se seguirán las directrices marcadas en los apartados 4.º y 5.º del procedimiento para el otorgamiento de licencias en suelo urbano.
- d/ Suelo no Urbanizable.

En los terrenos del territorio municipal clasificados como no urbanizables no podrán autorizarse otras actuaciones que las relativas a los usos característicos o compatibles señalados para cada área y que se ajusten a las condiciones específicas de edificación establecidas.

M-4-A/90

En las áreas de admisibilidad residencial, industrial o específica será requisito previo al otorgamiento de licencias el que haya sido definitivamente aprobado el **Plan Especial de Ordenación** correspondiente.

El procedimiento a seguir en el trámite de concesión de licencias en esta clase de suelo será el mismo que el antes desarrollado para las áreas del suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 2.3.5. Licencia de parcelación

Estarán sujetos a licencia de parcelación los actos de división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes, que se realicen en el suelo urbano o urbanizable, y en las áreas del no urbanizable de admisibilidad residencial, industrial o específica.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a los proyectos que se señalan en el artículo 1.2.17 de estas normas, y en su supervisión se constatará la cumplimentación de las condiciones generales de los artículos 2.1.3 y siguiente, y de las particulares establecidas para cada área.

Los fraccionamientos y segregaciones de terrenos que pudieren llevarse a efecto en las restantes áreas del suelo no urbanizable se someterán también, con carácter previo a su inscripción registral, a supervisión municipal al objeto de evacuación de informe de que la segregación de que se trate no da lugar a formación de núcleo de población.

Los informes no expedidos en el plazo de un mes desde la entrada del expediente en el Registro General del Ayuntamiento se entenderán emitidos en sentido favorable.

Artículo 2.3.6. Licencia de obras de urbanización

Estarán sujetos a licencia de urbanización las actuaciones relativas a la ejecución de movimientos de tierras, pavimentaciones del viario y áreas peatonales, acondicionamiento y ajardinado de zonas verdes y espacios libres, e instalaciones de las redes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y pluviales, transporte y distribución de energía eléctrica, telecomunicación, y las correspondientes a otras infraestructuras técnicas que pudieren desarrollarse.

Las licencias de urbanización se otorgarán en base a los proyectos señalados en el artículo 1.2.18 de la presente normativa, comprobándose su adecuación a las condiciones específicas del uso o servicio a que se destinan.

Las licencias de obras que se incluyan en Proyectos de Urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de un polígono o unidad de actuación se entenderán concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente proyecto.

En el otorgamiento de licencias de obras de carácter puntual o complementario, sean de nueva planta o de reparación o reforma, se seguirá el procedimiento general establecido.



Artículo 2.3.7. Licencias de demolición

Estarán sujetos a licencia de demolición el derribo de edificaciones, o partes diferenciadas de las mismas, y el de elementos constructivos singulares que desempeñen una función estructural o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad del propio edificio o de las construcciones colindantes.

Las licencias de demolición se otorgarán en base a los proyectos a que se refiere el artículo 1.2.19 de estas normas, constatándose su adecuación a las condiciones particulares del área en que se ubica el edificio a demoler y, especialmente, las generales de protección del patrimonio que se establecen en los artículos 2.1.47, y siguientes.

Artículo 2.3.8. Licencias de edificación

Estarán sujetos a licencia de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, modificación del aspecto exterior, reforma y acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación, y restauración que afecten total o parcialmente a las edificaciones existentes.

Las licencias de edificación para la ejecución de obras mayores, se otorgarán en base a los proyectos referenciados en el artículo 1.2.20 de esta normativa, supervisándose la aptitud de su contenido respecto de las condiciones de edificación y de uso que con carácter general se establecen en anteriores capítulos de este Título, y de las especificadas para cada área de ordenación.

La Corporación Municipal podrá admitir a trámite, y otorgar la licencia correspondiente a aquellos Proyectos Básicos que reúnan la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad urbanística. En tales circunstancias la licencia otorgada no surtirá efectos, respecto del inicio de la ejecución de las obras, hasta la aprobación municipal del preceptivo Proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de la concesión de la licencia solicitada.

Asimismo, será condición previa al comienzo de las obras, la obtención del acta de alineaciones y rasantes oficiales expedida por los servicios técnicos municipales, en actuaciones relativas a edificios de nueva planta.

No podrán otorgarse licencias de edificación para la construcción de edificios o el acondicionamiento de locales, cuyas dependencias se destinen al desarrollo de actividades que puedan afectar a las condiciones ambientales o de seguridad, sin la tramitación previa o simultánea del expediente de concesión de licencia de la actividad de que se trate.

Artículo 2.3.9. Licencias de actividades e instalaciones

Estarán sujetos a licencia de actividad o instalación el establecimiento de actividades relativas a usos no residenciales y la implantación singular de instalaciones y complementos mecánicos, de carácter estable, al servicio de la actividad principal, cualquiera que sea el uso que a ésta corresponda.

Las licencias para el establecimiento de actividades que no requieran la implantación de maquinaria o instalaciones especiales y no afecten a las condiciones ambientales y de seguridad pública, se entenderán incluidas en las de edificación correspondiente, cuando en la solicitud de éstas se hayan expresado los usos específicos a que se destina el local o la edificación. En su defecto, se computarán como actos menores, siguiéndose el procedimiento general establecido para éstos.

Las actividades no residenciales excluidas del párrafo anterior y las implantaciones singulares de complementos mecánicos e instalaciones especiales, se computarán como actividades u obras mayores, y en el otorgamiento de las respectivas licencias se seguirá el procedimiento general señalado para las mismas.



Artículo 2.3.10. Licencias de actuaciones singulares

Estarán sujetos a este tipo de licencias las actuaciones relativas a la ingeniería civil y a la construcción de elementos ornamentales de los espacios libres que no se incluyan en proyectos de urbanización o edificación, las actuaciones estables que se desarrollen en las vías y espacios públicos (kioscos, cabinas, anuncios, marquesinas, etc.) las actuaciones de carácter provisional complementarias de las obras (vallados, sondeos, apertura de calas, instalación de maquinaria y medios auxiliares, etc.) y, en general cuantos actos de edificación y uso del suelo, por su singularidad, no quepan ser objeto de los tipos de licencia expresados en el articulado anterior.

Las actuaciones singulares se computarán como mayores o menores, según su propia entidad o magnitud, y para su autorización se seguirá el procedimiento general que corresponda, verificándose la adecuación de sus previsiones a las ordenanzas municipales y reglamentación específica que les sean de aplicación, y a las instrucciones y directrices que para cada actuación no tipificada pudiera señalar el Ayuntamiento.

Artículo 2.3.11. Licencias de ocupación y apertura

Estarán sujetas a licencia de ocupación, previa a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinen al uso residencial.

Serán objeto de licencia de apertura, previa al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados a los restantes usos.

Las licencias de ocupación y las de apertura se resolverán en los plazos y conforme al procedimiento general establecidos para las actividades menores, debiendo constatarse "in situ" la adecuación de los actos realizados a las condiciones de la licencia de edificación o de implantación de la actividad o instalación correspondiente.

No podrán otorgarse licencias de ocupación o de apertura a aquellas edificaciones, locales o instalaciones para los que anteriormente no se hayan solicitado u otorgado la preceptiva licencia de edificación o instalación.

Artículo 2.3.12. Caducidad y suspensión de las licencias

- Transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de su otorgamiento o, en su caso, de la aprobación del Proyecto de Ejecución pertinente, sin que se hayan iniciado los actos de edificación y uso del suelo constitutivos de su objeto, o habiéndose iniciado se interrumpan por un periodo continuado de tiempo superior a tres meses, las licencias relativas a parcelaciones, obras de urbanización o edificación, demoliciones de edificios no ruinosos, actividades e instalaciones y a la apertura de las mismas, se declararán caducadas.

Los plazos anteriores podrán ser objeto de prórroga, por una sola vez y de duración análoga a la de los plazos indicados, a petición del interesado, cuando causas justificadas motivaren su concesión.

Las autorizaciones municipales de actuaciones singulares caducarán en los plazos que se señalen en la propia licencia, en función de su singularidad o entidad.

Las licencias de ocupación tendrán vigencia indefinida, salvo modificación de la normativa urbanística y específica que posibilitó su otorgamiento.

- Se dispondrá la suspensión temporal o definitiva de los efectos de las licencias constitutivas de infracción urbanística grave, y de las relativas a actuaciones en las que se comprobare que su ejecución o desarrollo no se ajusta a las condiciones señaladas en la licencia.

Si las deficiencias que causaren la suspensión fuesen subsanables, se procederá al levantamiento de la misma una vez comprobada su correcta subsanación por los servicios municipales.

En los casos de deficiencias no subsanables, o en los que no se haya procedido a su subsanación en los plazos marcados, se declarará caducada la licencia y definitivamente suspendidos sus efectos.



Artículo 2.3.13. Obras y actividades sin licencia

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si la licencia le fuera denegada, por ser contrario su otorgamiento a la ordenación establecida, o si no fuera solicitada la misma en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas, o la suspensión y el cierre definitivo de la actividad.

Artículo 2.3.14. Protección de la legalidad urbanística

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan o en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y Llevarán consigo, al margen de las órdenes de suspensión o demolición expresadas en el articulado anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación, del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieren podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, y con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 2.3.15. Inspección urbanística y control de actuaciones

Las funciones de vigilancia general del ordenamiento establecido y de comprobación del cumplimiento de las condiciones particulares exigidas en la edificación y uso del suelo, corresponden al Ayuntamiento, que las ejercerá a través de sus servicios de inspección urbanística.

El control de las actuaciones se llevará a efecto en los plazos que a continuación se indican:

- a). La comprobación de la ejecución de obras de urbanización se realizará en las siguientes fechas aproximadas:
 - En la del replanteo general de las obras y, en su caso, de cada una de sus fases, antes del comienzo de las mismas.
 - Transcurrido el primer tercio del plazo señalado para la ejecución total de las obras o para cada una de sus etapas.
 - Transcurrido el segundo tercio del plazo anterior.
 - A la terminación total de las obras o de cada una de sus etapas, y, en todo caso, antes de la utilización o puesta en funcionamiento de cualquiera de las redes o elementos de la urbanización.
- b) La inspección de las obras de edificación de nueva planta se efectuará en las siguientes fases de ejecución:
 - En el replanteo general de las obras o de cada uno de sus cuerpos de edificación independientes, antes del comienzo de las mismas.
 - A la salida de cimientos, arranque de soportes y, en su caso, replanteo del forjado de suelo de planta baja.
 - Antes de la ejecución de los forjados de suelo y techo, y de los elementos estructurales de la planta primera o, en su caso, de cada una de las plantas distintas de la edificación, una vez preparada aquella.
 - Cuando se haya realizado el replanteo de los muros exteriores de cerramiento y de las pendientes de cubierta.



- A la finalización de las obras, o de cada una de sus fases o edificios independientes y, en todo caso, antes de la ocupación o apertura de la edificación.
- c). La ejecución y el desarrollo de los restantes actos sujetos a licencia se inspeccionarán en los plazos que al efecto y para cada una, señale el Ayuntamiento en la licencia correspondiente, según su complejidad o magnitud.

En todos los controles e inspecciones que hayan de llevarse a efecto se observarán las siguientes instrucciones:

- Los promotores de la actuación o, en su caso, los constructores de las obras y los técnicos encargados de su dirección facultativa, quedarán obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una anticipación mínima de ocho días, la fecha procedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos y fases señalados. Transcurridas 48 horas desde la fecha fijada sin que se haya efectuado la inspección municipal, ésta se dará por producida.
- Los técnicos municipales encargados de la inspección levantarán acta o emitirán informes de la comprobación realizada.
Si de la misma se dedujera la inadecuación de los actos a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.
- Los controles e inspecciones establecidos se entenderán como mínimos obligados, pudiendo el Ayuntamiento, de oficio o a petición del titular de la licencia o de sus ejecutores, ordenar que se hagan otras inspecciones cuando las circunstancias o características de las obras así lo requieran.
- En el control de la ejecución de obras e instalaciones que afectaren o se destinaren al servicio y dominio público, los técnicos municipales encargados de su inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas, de carácter justificado, consideren pertinentes.

Artículo 2.3.16. Conservación de inmuebles

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones, instalaciones, y elementos urbanos de todo tipo deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

A tales efectos se observará lo siguiente:

- El mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad incluirá la conservación de la estructura de soporte del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestido de fachadas, de su cubierta, y de todos sus elementos anejos exteriores (anuncios, marquesinas escaparates, ménsulas voladizas, etc.), de forma que quede totalmente garantizada la seguridad de los utilitarios del propio edificio, de las construcciones medianeras y de los espacios públicos.
- El deber de conservación de la salubridad pública obligará a los titulares de terrenos y edificios a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, producción de filtraciones, etc.) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de las áreas públicas y de las edificaciones colindantes.
- El mantenimiento del ornato público supondrá la obligatoriedad de conservación de las condiciones estéticas de las construcciones mediante la ejecución de las obras de adecentamiento (limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc.) que fueren necesarias.

Las mismas obligaciones de conservación y mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público se harán extensivas con carácter singular a los propietarios



de locales y dependencias individualizadas de cualquier edificación aún cuando en los mismos no se desarrollare actividad alguna.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras expresadas cuando las mismas no fueran directamente realizadas por los propietarios afectados.

Las obras se ejecutarán a costa de los titulares de las obras o bienes de que se trate. No obstante los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se hace referencia en los artículos 1.2.9 y 2.1.47 de estas normas, podrán recabar la cooperación de la Administración Pública para conservarlos.

Artículo 2.3.17. Estado ruinoso de las edificaciones

Cuando una edificación, o parte diferenciada de la misma, estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la declaración municipal de tal estado y, si existiese peligro inminente para la estabilidad del edificio, ordenará el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y la de las construcciones colindantes.

Se considerará que una edificación está en estado ruinoso cuando en la misma concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a/ Existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales.
- b/ Existencia de daños, no incluidos en el apartado anterior, cuyo coste de reparación suponga un porcentaje superior al 50% del valor actual de la edificación afectada.
- c/ Determinaciones urbanísticas del planeamiento en vigor que obliguen a su demolición.

En la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, con los efectos allí prevenidos, y en su resolución se incluirá la orden de su demolición en el plazo que se establezca, si aquella es positiva, o la de ejecución de las obras de reparación necesarias, en caso contrario.

Artículo 2.3.18. Circunstancias relativas al estado de ruina

Es la estimación de la concurrencia de circunstancias suficientes para la declaración del estado ruinoso de una construcción, se observarán los siguientes criterios:

- 1º. Se entenderán como daños no reparables técnicamente por medios normales:
 - Los que afecten al suelo de apoyo de la edificación, reduciendo su capacidad portante a valores inferiores a los mínimos de seguridad admisibles.
 - Los que obliguen a la reconstrucción total de elementos fundamentales de la cimentación, de imposible recalce.
 - Los que obliguen a la reconstrucción total de elementos estructurales fundamentales (soportes, jácenas y losas), integrados unitariamente en el sistema de sustentación del edificio, cuya reparación o refuerzo sea técnicamente inviable.
 - Los que supongan la reconstrucción de elementos de la estructura del edificio, no incluidos en el apartado anterior, en proporción superior a un cuarto de la totalidad de los mismos.

- 2º. Se entenderán como obras de reparación, a que se refiere el apartado "b" del artículo anterior, aquellas cuya ejecución sea necesaria para restituir al inmueble sus condiciones primitivas de seguridad y salubridad.

La estimación del coste de dichas obras se realizará conforme a los precios normales del mercado local de la construcción.

La determinación del valor de la construcción se efectuará supuestas ejecutadas las obras de reparación necesaria, minorando la evaluación obtenida en función del periodo de vida o envejecimiento de la población.

- 3º. La simple disconformidad con el planeamiento de aplicación no se considerará como circunstancia urbanística que obligue a la demolición del inmueble, que sólo procederá



por esta circunstancia, cuando tal demolición haya sido expresamente incluida en las determinaciones del Plan, o la misma fuera necesaria para la ejecución de alguna de las acciones contenidas en su programa de actuación.

Las construcciones o edificios incluidos en catálogos de protección aprobados, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso cuando en los mismos concurren la circunstancia de daños no reparables por medios normales, y dicha declaración no obligara a su demolición si se adoptan las medidas especiales necesarias para garantizar la estabilidad permanente del inmueble y la seguridad pública y de sus ocupantes.

Artículo 2.3.19. Fomento de la edificación

Los propietarios de parcelas y fincas urbanas no edificadas o en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas a la ordenación urbanística establecida, que reúnan los requisitos exigidos para su edificación, deberán iniciar su construcción en el plazo máximo de dos años contados a partir de las fechas que, según su situación, se indican a continuación:

- a/ Desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan General, para todas las fincas no edificadas que se ubiquen en áreas del suelo urbano con ordenación detallada.
- b/ Desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial o Estudio de Detalle que corresponda para todas las fincas no edificadas incluidas en áreas de planeamiento a desarrollar (APD) del suelo urbano.
- c/ Desde la fecha de su inclusión previa en el Registro Municipal de Solares, para todas las fincas en las que existieren construcciones ruinosas, derruidas o paralizadas.
- d/ Desde la misma fecha anterior para todas las fincas en las que existieren edificaciones inadecuadas al ordenamiento establecido y en las que concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Estar situadas en algunas de las áreas de renovación (ARN) remodelación (ARE) o de nueva planta (ANP) delimitadas en suelo urbano.
 - Estar situadas en ámbitos de normativa homogénea de alguna de las áreas de conservación (ACO) del Grupo I, delimitadas en la misma clase de suelo.

Las fincas urbanas en que concurren las características señaladas en los apartados anteriores, que no cumpliendo los requisitos exigibles para su edificación llegaren a reunir los mismos en el desarrollo y ejecución del planeamiento, serán también objeto de edificación forzosa en el plazo máximo de tres años, computados desde la fecha de notificación al propietario interesado de la recepción provisional de las obras de urbanización necesarias o de la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de compensación correspondiente.

Las fincas clasificadas como suelo urbanizable se edificarán en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial o Programa de Actuación Urbanística del sector o área en que se incluyan. En su defecto, el plazo para su edificación forzosa será de tres años desde la fecha de notificación fehaciente al titular interesado de la recepción provisional de las obras de urbanización necesarias. La obligación de edificar en el plazo señalado será también aplicable a las parcelas incluidas en los sectores del suelo urbanizable programado en ejecución.

Transcurrido en plazo señalado para la edificación forzosa de un solar sin que se iniciare su construcción conforme al planeamiento en vigor, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, procederá a su inscripción en el Registro Municipal de Solares, con los trámites y efectos establecidos en los artículos 156 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas, pasarán automáticamente a situación de venta forzosa, una vez agotado el plazo de edificación forzosa, si durante dicho plazo no se hubieren iniciado, o continuado,



por el propietario las obras de construcción correspondiente, o luego no se desarrollaren a ritmo normal.

A los efectos anteriores el Ayuntamiento deberá arbitrar los medios y llevar a término las actuaciones previas necesarias para la inmediata y efectiva puesta en funcionamiento del Registro de Solares.

Al margen de la edificación forzosa de las fincas, en fomento de su construcción, el Ayuntamiento podrá imponer un arbitrio no fiscal sobre todos los solares y parcelas que, cumpliendo las condiciones exigidas, no se encuentren edificadas con arreglo al planeamiento, con la salvedad que se indica en el artículo 175 de la Ley del Suelo.



TITULO 3: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

CAPITULO 1. DIVISION DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL

Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo

Ajustándose a lo establecido en el artículo 77 de la Ley del Suelo el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

Asimismo, y aún cuando no se constituye como una clase alternativa de Suelo, el Plan General diferencia el régimen de los terrenos destinados a Sistemas Generales, en virtud de la peculiaridad de la gestión y ejecución de tales sistemas.

Artículo 3.1.2. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse ya urbanizados o por llegar a estarlo en ejecución del Plan, o por hallarse comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, se incluyen en la delimitación que para dicha clase de suelo se expresa gráficamente en los planos de Estructura General EG-2 y EG-4.1 a EG-4.12, de este Plan General.

La situación territorial de los distintos núcleos que integran el suelo urbano municipal se refleja en las distintas hojas del plano EG-1, y su identificación es la siguiente:

- NUP, núcleo urbano principal que corresponde a Badajoz Ciudad.
- NUR-1, núcleo urbano rural de Alcazaba.
- NUR-2, núcleo urbano rural de Alvarado.
- NUR-3, núcleo urbano rural de Balboa.
- NUR-4, núcleo urbano rural de Gévora.
- NUR-5, núcleo urbano rural de Novelda.
- NUR-6, núcleo urbano rural de Sagrajas.
- NUR-7, núcleo urbano rural de Valdebótoa.
- NUR-8, núcleo urbano rural de Villafranco del Guadiana.
- NUR-9, núcleo urbano rural correspondiente al caserío denominado "Corazón de Jesús" (delimitado en hojas del plano CR-5).
- NUR-10, núcleo urbano rural de Guadiana.
- NUR-11, núcleo urbano rural de Pueblonuevo.
- NUR-12, núcleo urbano rural de Valdelacalzada.

Artículo 3.1.3. Suelo Urbanizable

De conformidad con lo señalado en el artículo 79, apartado 2, de la Ley del Suelo, en el suelo municipal clasificado como urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Programado (SUP), integrado por los terrenos aptos para urbanizar que se incluyen en el programa del Plan General, y cuya delimitación se contiene en el plano de Estructura General EG-2.
- Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), constituidos por los terrenos reservados para su posterior incorporación al proceso urbanizador mediante Programas de Actuación Urbanística, cuya delimitación se refleja en el mismo plano EG-2, y en las hojas del plano CR-5 para las áreas SNUP-6 y SUNP-7.



Artículo 3.1.4. Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido por los terrenos no incluidos en los suelos urbano y urbanizable, y su delimitación será la del término municipal, que se recoge en las hojas del plano de Estructura General EG-1, con exclusión de las áreas que corresponden a otra clase de suelo.

Artículo 3.1.5. Suelo de Sistemas Generales

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

La localización y definición gráfica de los distintos sistemas generales (SG) se contienen en los planos de Estructura General EG-1 (Sistemas Generales en el territorio municipal) EG-3 a EG-3.4 (SG. en el núcleo urbano principal) y EG-4.1 a EG-4.12 (SG. en núcleos rurales).

Artículo 3.1.6. Aprovechamiento urbanístico

- El aprovechamiento urbanístico que corresponderá a los terrenos clasificados como urbanos será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación que a los mismos le estén asignadas en el planeamiento de aplicación, sin perjuicio de la justa distribución de cargas y beneficios que del mismo derivase.

Los titulares de terrenos que por estar destinados en el planeamiento a servicios públicos de los sistemas generales o locales no puedan ejecutar el aprovechamiento que les corresponda, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos edificables, o indemnizados económicamente en cuantía equivalente al valor urbanístico del aprovechamiento no ejercido.

- Los propietarios de terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable programado tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar la superficie total de los terrenos el 90%, del aprovechamiento medio del sector en que se ubiquen una vez deducido del mismo, en su caso, el exceso de dicho aprovechamiento sectorial sobre el aprovechamiento medio establecido en el Plan General para todo el suelo urbanizable programado que haya de desarrollarse dentro del mismo cuatrienio que el sector en que se incluyen los terrenos.

Los titulares de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y destinados en el Plan General al establecimiento de sistemas generales, cuando no sean expropiados, serán compensados mediante la cesión de otros terrenos, de la misma clase y categoría de suelo, cuyo aprovechamiento urbanístico sea igual al resultante de aplicar el 90% del aprovechamiento medio establecido en el Plan General para todo el suelo urbanizable programado del mismo cuatrienio, a la superficie de los terrenos afectados.

- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado que se encuentren comprendidos en áreas para las que se hayan aprobado los Programas de Actuación Urbanística que las desarrollan, tendrán derecho al aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie total de los terrenos el 90% del aprovechamiento medio establecido en el Programa del área en que se incluyen.

El mismo derecho asistirá a los titulares de terrenos destinados a sistemas generales que se sitúen en esta clase de suelo.

Los propietarios de suelo no urbanizable no tendrán derecho a otro aprovechamiento urbanístico que el deducible de las condiciones particulares de uso y edificación que para cada área específica se establecen en estas normas.

Artículo 3.1.7. Obligaciones y limitaciones

- Los propietarios de suelo urbano deberán edificarlos en los plazos establecidos en el plan, costear íntegramente las obras de urbanización que les correspondan, y ceder



gratuitamente los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de nuevos viales, o ampliación de los existentes, y el establecimiento de zonas verdes, áreas peatonales y centros dotacionales, que se integren en los sistemas locales del distrito municipal correspondiente.

El Ayuntamiento podrá subvencionar o reducir las cargas económicas derivadas de las obligaciones enunciadas, en aquellas áreas caracterizadas por el bajo nivel socioeconómico de sus propietarios o en los casos en que tales cargas resultaren desproporcionadas respecto de los beneficios urbanísticos obtenidos.

- Los propietarios de suelo urbanizable programado quedarán sujetos a las mismas obligaciones que los titulares de suelo urbano y, además, a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

En la referencia a las obligaciones del apartado anterior se entenderá sustituido el distrito municipal por el sector correspondiente.

- Los propietarios del suelo urbanizable no programado, además de cumplir las mismas obligaciones que los titulares de terrenos programados y las cargas suplementarias que el Programa de Actuación Urbanística pudiere imponerles, quedarán obligados a costear la ejecución de las obras de infraestructura viaria y de servicios necesarios para el debido enlace y conexión del área programada con la estructura general del territorio y del núcleo urbano principal.
- Los propietarios de terrenos calificados como suelo no urbanizable común o de especial protección estarán excluidos de cualquier obligación de edificación, urbanización o cesión de terrenos.

M-4-A/90

En áreas de admisibilidad residencial, industrial o específica se establecerán las servidumbres que resulten del **Plan Especial de Ordenación** pertinente.

- La facultad del derecho al aprovechamiento que a cada propietario corresponda se subordinará al cumplimiento, previo o simultáneo, de las obligaciones anteriores y se ejercerá con estricta observancia de las condiciones particulares y generales de edificación y de uso que le sean de aplicación y con las limitaciones señaladas en los artículos 83, y siguientes de la Ley del Suelo, y concordantes del Reglamento de Gestión urbanística, que sustancialmente se recogen entre los requisitos previos del artículo 2.3.4 de estas normas.

Artículo 3.1.8. Valoraciones

A los efectos de las compensaciones económicas a que se refiere el artículo anterior, de la justa distribución de cargas y beneficios entre propietarios de cada polígono o unidad de actuación y, en general, de la gestión de toda actuación urbanística que suponga enajenación de terrenos, el valor urbanístico de cada suelo quedará referido al del aprovechamiento unitario correspondiente, que se determinará de acuerdo con las siguientes directrices:

- 1.^a El aprovechamiento urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se deducirá de su edificabilidad superficial, uso global asignado, situación urbana del distrito en que se localizan, características del área normativa en que se incluyen, y ubicación respecto de la red de transporte.

La valoración económica correspondiente se obtendrá de la expresión matemática contenida en el Anexo I de estas normas, hasta que se proceda a la adecuación de los valores básicos de la contribución territorial urbana a las nuevas condiciones de uso y volumen establecidas en la presente Revisión. A partir de dicha adaptación el valor urbanístico de cada finca o parcela será el determinado a los efectos de la citada contribución.

En la determinación del valor urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales y locales se considerarán la edificabilidad media del distrito municipal en



que se encuentren comprendidos, según Anexo II de estas normas, y la situación y el uso global dominante del área normativa de Ubicación.

- 2.^a El valor urbanístico del suelo urbanizable programado será el resultante de aplicar el valor económico de cada unidad de aprovechamiento señalado en el Anexo II de la Memoria de Ordenación al aprovechamiento urbanístico que a cada propietario corresponda conforme a lo establecido en el artículo 3.1.6.

Las parcelas edificables que resulten de la ordenación del Plan Parcial se valorarán igual que los terrenos urbanos, sustituyéndose las características del área normativa por las del sector en que se incluyan.

- 3.^a Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y los clasificados como urbanizable no programado hasta su inclusión en Programas de Actuación urbanística, carecerán de valor urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

Los terrenos del suelo urbanizable no programado incluidos en los Programas de Actuación Urbanística se valorarán de forma análoga a los del suelo urbanizable programado. El valor económico de cada unidad de aprovechamiento será el que se establezca en cada Programa.



CAPITULO 2. SUELO URBANO

SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. División normativa

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación y de uso que el Plan asigna a cada una de ellas, en función de su morfología urbana, grado de consolidación por la edificación y características de ésta, se establecen las siguientes Areas Normativas:

- Areas de Protección (APR).
- Areas de Conservación (ACO).
- Areas de Renovación (ARN).
- Areas de Remodelación (ARE).
- Areas de Nueva Planta (ANP).
- Areas de Planeamiento a Desarrollar (APD).

Artículo 3.2.2. Modificación y desarrollo de las condiciones normativas

La ordenación detallada del suelo urbano delimitado en el núcleo rural NUR-9 ("Corazón de Jesús") se desarrollará mediante la formación y aprobación del Plan Especial correspondiente, debiendo justificarse fehacientemente en el mismo tanto la adecuación de la superficie de suelo de limitado respecto de las necesidades del poblado como la cobertura de las dotaciones mínimas exigibles.

En los núcleos rurales NUR-10 (Gadiana), NUR-11 (Pueblonuevo) y NUR-12 (Valdelacalzada) será preceptiva la formación para cada poblado de las Normas Complementarias necesarias para completar su ordenación detallada.

En las áreas de planeamiento a desarrollar de los restantes núcleos urbanos, su ordenación detallada se llevará a efecto mediante el Plan Especial o Estudio de Detalle asignado en cada caso.

En todo el suelo urbano municipal, además de los anteriormente especificados con carácter obligatorio, podrán desarrollarse otros Planes Especiales o Estudios de Detalle con las finalidades exclusivas y las limitaciones específicas que para cada área normativa se indican a continuación:

- a/ En las Areas de Protección se permitirán:
- Planes Especiales destinados a la protección del patrimonio urbano del área o la mejora de su calidad ambiental, cuya superficie de actuación se refiera a la total del área, a ámbitos diferenciados de la misma, o a elementos urbanos significados.
 - Planes Especiales de reforma interior dirigidos a la descongestión del suelo urbano, creación de espacios libres y equipo comunitario, y resolución de problemas de circulación, que comprendan como mínimo, la totalidad de la superficie de la unidad urbana formal (manzana, espacio libre o vía pública) objeto de la actuación.
 - Estudios de Detalle para el reajuste o adaptación de las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, al objeto de solucionar puntos conflictivos de tráfico o ampliar la capacidad de las vías públicas, que afecten como mínimo a un tramo completo de éstas.
 - Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes que tengan como exclusiva finalidad la modificación de la tipología edificatoria asignada por el Plan. Su ámbito de actuación mínimo será el de la manzana afectada y su admisión quedará condicionada a la integración de la nueva tipología propuesta en la estructura morfológica del área.



- b/ En las Areas de Conservación del Grupo I, se admitirá el desarrollo de los Planes Especiales y Estudios de Detalle señalados para las Areas de Protección.
En las del Grupo II, se permitirá además que el ámbito mínimo de actuación para Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes se restrinja a una sola unidad predial.
- c) En las Areas de Renovación podrán desarrollarse todas las figuras de planeamiento o instrumentos de ordenación admitidos para las Areas de Conservación del Grupo II, con la permisividad adicional, en el caso de Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes de apertura de las vías interiores que, en su caso, sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación volumétrica.
- d) En las Areas de Remodelación y en las de Nueva Planta se admitirá el desarrollo de toda clase de Planes Especiales y Estudios de Detalle, sin otras limitaciones que las legalmente establecidas, permitiéndose incluso, a los efectos del artículo 83/3 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales de reforma interior que propongan la modificación de la estructura urbana y de la ordenación volumétrica establecida en el Plan General, condicionándose los mismos a que su superficie de actuación sea la total del área afectada, no se reduzca la superficie de terrenos destinados a espacios libres y dotaciones públicas, se conserve el uso global asignado por el Plan, y, especialmente, a que la ordenación propuesta mejore la previamente establecida.

SECCION 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 3.2.3. Tipificación de actuaciones

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan en el suelo urbano se distribuye en los siguientes grupos o tipos de acciones de carácter local:

- Acciones Dotacionales y de Espacios Libres, dirigidas a la construcción de equipamiento comunitario y al tratamiento de espacios libres, que se significan en los planos de Gestión y Programación GP-2.1 (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).
- Acciones en la Red de Transporte, referidas a la ejecución de obras de pavimentación viaria y aparcamientos, cubiertos o en superficie, definidas en los planos GP-2.2. (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).
- Acciones en las Redes de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Alumbrado Público, que se localizan en los planos GP-2.3 a GP-2.5 (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).

Artículo 3.2.4. Ambitos de actuación

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

- Ambitos de actuación puntual, relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas dotacionales.
- Unidades de actuación continua o autónoma, que corresponden a las áreas delimitadas en el Plan, para su gestión y ejecución unitaria o integrada.

La localización y delimitación de los ámbitos de actuación se refleja en los Planos de Gestión y Programación GP-1 (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).

Artículo 3.2.5. Gestión y ejecución de actuaciones aisladas

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de actuaciones aisladas de carácter puntual se llevará a efecto por expropiación o cesión directa.

Las obras serán ejecutadas por el Ayuntamiento, repartiéndose los costes correspondientes entre los propietarios directamente afectados, en proporción a la edificabilidad de cada finca, mediante la aplicación del régimen de Contribuciones Especiales.



Artículo 3.2.6. Gestión y ejecución de unidades de actuación continua

La gestión y ejecución integrada del planeamiento en las unidades de actuación continua delimitadas (UA y APD), se desarrollará conforme al sistema de actuación que para cada una de ellas se señala en el Programa de Actuación del Plan, sin detrimento de que los pertinentes expedientes de delimitación o Planes Especiales puedan modificar el sistema establecido en el Programa.

Artículo 3.2.7. Delimitación y ejecución de otras unidades de actuación

Si para la justa distribución de los beneficios derivados del planeamiento se precisare del señalamiento de otras unidades de actuación, su delimitación se ajustará a lo que al respecto se determina en el artículo 1.2.11 de estas normas, con la limitación, en cuanto al ámbito de actuación, de que la superficie delimitada no podrá exceder de la del área normativa que corresponda ni resultar inferior al área catastral vinculada a una manzana completa, salvo casos justificados en que podrá reducirse tal mínimo en función de la operatividad del sistema de actuación adoptado.

La ejecución de las unidades que lleguen a delimitarse se desarrollará conforme al sistema de actuación que para las mismas se establezca.

Artículo 3.2.8. Acciones programadas

El conjunto de las acciones definidas en los planos de Gestión y Programación referenciados, representa la totalidad de las actuaciones estimadas como necesarias por el Plan, para su ejecución integral.

Las acciones a desarrollar en los dos cuatrienios siguientes a su aprobación definitiva serán las que se incluyen en el Programa de Actuación, pudiendo ser modificadas las del segundo cuatrienio en la preceptiva revisión de dicho Programa.

El resto de las acciones previstas ajustará su ejecución a los plazos que señalen las posteriores revisiones del Programa de Actuación a que se incorporen.

SECCION 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PROTECCION (APR)

Artículo 3.2.9. Definición y delimitación

Son Areas de Protección aquellas superficies consolidadas por la edificación para las que el Plan, en virtud de su valor histórico o de las condiciones ambientales y de composición de sus espacios y construcciones, propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-1 (núcleo principal) y CR-3.1 a CR-3.12 (núcleos rurales), identificándose mediante las siglas APR seguidas del n.º de orden.

Artículo 3.2.10. Obras admisibles

En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas en el plano de calificación y Regulación del Suelo CR-2.2, podrán realizarse las obras admitidas en el artículo 2.1.49 para el grado de protección asignado.

- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes.
- En edificios fuera de ordenación en situación 1.^a, no incluidos en algún grado de protección, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble.
- En las fincas edificadas con anterioridad al Plan no afectadas por nuevas alineaciones y destinadas a los usos característicos o compatibles establecidos, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, hasta tanto subsistan éstas, y en consecuencia, podrán ejecutarse en las mismas toda



clase de obras de reforma, acondicionamiento, consolidación, reparación, conservación, restauración o ampliación supeditándose las últimas al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre número de plantas, altura de edificación y aprovechamiento superficial se establecen en el artículo siguiente, sin detrimento todo ello de las limitaciones que, en su caso, correspondan al grado de protección asignado.

Artículo 3.2.11. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

En la edificación de los solares vacantes y en la reedificación de nueva planta o ampliación de las construcciones existentes se observarán las siguientes condiciones:

- 1.^a En los ámbitos de condiciones homogéneas definidos en los planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-2.1 (núcleo principal) y CR-4.1 a CR-4.8 (núcleos rurales) las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en dichos planos.
- 2.^a En las restantes fincas de cada área para las que no se asignan en planos la tipología edificatoria ni el número de plantas, se estará a lo que sigue:
 - El tipo de edificación permitido será el de Edificación Densa (ED) para las construcciones de nueva planta del Area de Protección del núcleo principal, conservándose la tipología anterior del edificio en los casos de ampliación.
 - En Areas de Protección de los núcleos rurales la tipología de la nueva edificación será análoga a la de la construcción existente.
 - El número de plantas será el dominante en las edificaciones de la manzana en que se ubica la parcela objeto de edificación que presenten fachada a la misma vía o espacio público que la parcela.

A tales efectos, y hasta tanto se formula el Plan Especial de Protección a que se refiere el artículo 2.1.48 de estas Normas, en el que preceptivamente deberá especificarse para cada finca incluida en el Area de Protección del núcleo principal el número de plantas correspondientes, se entenderá prioritariamente referido el número de plantas dominante al de las edificaciones de la misma manzana y fachada sujetas a protección estructural o formal, o en su defecto, al de aquellas otras edificaciones que por su entidad caractericen positivamente el frente de la vía o espacio público de que se trate.

- 3.^a En todas las fincas del Area de Protección del núcleo principal la altura máxima de edificación será igual a la mayor de las alturas de las edificaciones existentes que constituyan medianera en fachada con la nueva edificación, cuando aquellas tengan el mismo número de plantas que ésta.

En su defecto la altura de la nueva edificación se remitirá a la de la edificación más próxima, de la misma manzana y fachada, que tenga el mismo número de plantas.

- 4.^a Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas y alturas de edificación asignados.
- 5.^a No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones y miradores.
- 6.^a En la finca del Area de Protección del núcleo urbano principal situada entre calles Hernán Cortés, Obispo Juan de Ribera y Muñoz Torrero, si de los informes facultativos previos a la catalogación de la edificación actualmente existente se dedujere la no exigencia u oportunidad de tal catalogación, deberá tramitarse preceptivamente el pertinente Estudio de Detalle de alineaciones para ajustar las mismas en el correspondiente tramo de la calle del Obispo Juan de Ribera.

- 7.^a Condiciones particulares del Edificio Bárbara de Braganza:

- Localización: Calle Obispo San Juan de Ribera c/v calle Hernán Cortés.
- Denominación: Edificio Bárbara de Braganza.

M-4/03



- Número de plantas: Cuatro.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 3,1 m²/m².
- Grado de Protección Formal.
- No se permiten vacíos de cubierta.
- Uso pormenorizado Institucional N.

Artículo 3.2.12. Condiciones estéticas

1.^a Las nuevas edificaciones que se construyan en el Area de Protección del núcleo principal adaptarán su composición exterior a las características de su entorno inmediato, siguiéndose de forma genérica, salvo los casos en que se denotare la inadecuación de las mismas, las directrices que a continuación se establecen:

- Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente a fachada y alero libre o protegido por sotabanco, empleando la teja cerámica curva como material de cubrición.
- Las fachadas conservarán el ritmo de composición de las edificaciones inmediatas o próximas, en cuanto a la proporción de macizos y vanos, niveles de planta, zócalos y cornisas, disposición de recercados y elementos decorativos.
- En el diseño de los huecos se valorará su componente vertical, prohibiéndose la proyección no justificada de aquéllos en los que predomine su dimensión horizontal.

Quando se dispongan balcones, éstos serán independientes para cada hueco.

- El acabado de paramentos exteriores se realizará mediante pintura lisa, de colores claros y tonalidades similares a las de las edificaciones colindantes, o revestimientos de piedra natural, prohibiéndose expresamente los aplacados cerámicos o de piedra artificial.
- La carpintería exterior será preferentemente de madera o de hierro, admitiéndose la carpintería de aluminio lacada en negro o colores neutros.

2.^a En los edificios objeto de protección en grado 1.º, 2.º o 3.º no se permitirá la colocación de otra clase de elementos accesorios que las muestras no luminosas, realizadas en letra aislada y material noble, e integradas en la composición de la fachada.

3.^a En Areas de Protección de los núcleos rurales, la composición exterior de las nuevas edificaciones se adaptará a las características dominantes en las edificaciones de cada Area.

M-4/03

4.^a Condiciones particulares del Edificio Bárbara de Braganza:

- Localización: Calle Obispo San Juan de Ribera c/v calle Hernán Cortés.
- Denominación: Edificio Bárbara de Braganza.
- Grado de Protección Formal.
- Obras en la fachada: Restauración y consolidación de la fachada en sus aspectos formales, de traza y compositivos murarios, exceptuando carpintería y rejas. La posible ampliación en altura se realizará con materiales distintos a los existentes, para no enmascarar su trazado murario original. Se permitirá la creación de los imprescindibles huecos para nuevos accesos e instalaciones.

Artículo 3.2.13. Condiciones de uso

En las Areas de Protección se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos CR-2.1 y CR-4.1 a CR-4.8, o en los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en el

Artículo 3.2.14. Otras condiciones

Las restantes condiciones que sobre parcelación, composición volumétrica, higiene, seguridad y servicios, y estéticas y medioambientales que regirán la edificación y uso del



suelo de las Areas de Protección, serán las que con carácter general se establezcan en el Título Segundo de estas normas.

SECCION 4.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONSERVACION (ACO)

Artículo 3.2.15. Delimitación y división

En las Areas de Conservación delimitadas en los planos CR-1 (núcleo principal) y CR-3.1 a CR-3.2 (núcleos rurales) e identificadas bajo las siglas ACO seguidas del número de orden, se establecen los grupos siguientes:

- Grupo I: se incluyen en este grupo las áreas consolidadas por edificios de reciente ejecución cuya conservación se asume en el Plan, sin perjuicio de la construcción obligada, conforme a las nuevas condiciones, de las parcelas vacantes o de las ocupadas por edificaciones inadecuadas.

Comprende este grupo las áreas con el siguiente n.º de orden: 1, 3, 4, 6, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 45 y 46, del núcleo principal.

- Grupo II: Integrado por las restantes áreas delimitadas en el núcleo principal y por las de los núcleos rurales, para las que en el Plan, por conformar unidades urbanas homogéneas, establece la conservación de su estructura urbana, y el mantenimiento de sus características tipológicas fundamentales.

Artículo 3.2.16. Obras admisibles

En las Areas de Conservación se permitirán los mismos tipos de obras, y con las mismas limitaciones, señalados para las Areas de Protección.

Artículo 3.2.17. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

- 1.ª En las Areas de Conservación del Grupo II del núcleo principal y en los ámbitos de condiciones homogéneas delimitados en las Areas del Grupo I, la tipología edificatoria y el número de plantas permitido para las construcciones de nueva planta serán las expresadas en los Planos CR-2.1.
- 2.ª En la sustitución de las edificaciones existentes en las Areas de los núcleos rurales y en las del Grupo I y n.º de orden 4, 6, 16, 20, 22, 27, 29, 33, 34, 36 y 37, no incluidas en el apartado anterior, las condiciones de la nueva edificación serán idénticas a las de la construcción suprimida.
- 3.ª En las fincas de las restantes Areas de Conservación, para autorizar su reedificación, o ampliación de la construcción existente, se requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, en el que se observarán las siguientes limitaciones:
 - La tipología edificatoria a ordenar será la dominante en la manzana en que se ubica la parcela interesada.
 - El número de plantas y la altura de edificación se determinarán de forma análoga a la señalada en la condición 2.ª del artículo 3.2.12 para las Areas de Protección.
 - La edificabilidad máxima a asignar será la media de las edificabilidades correspondientes a las construcciones existentes en la misma manzana, incluida la edificación a sustituir o ampliar, en la fecha de aprobación definitiva del presente planeamiento.

Cuando el objeto de la actuación sea una manzana completa las limitaciones anteriores se entenderán referidas al área en que se incluye la manzana.
- 4.ª Las condiciones de ocupación de parcela, situación de edificaciones, y aprovechamiento serán las que correspondan a la altura, número de plantas y tipo de edificación asignados.
- 5.ª Las condiciones específicas de edificación de la finca del área ACO-1 situada en la esquina de la Avda. Juan Carlos I con la calle Sto. Domingo serán las reflejadas en el plano CR-2.1, pero su composición volumétrica se conjugará con las de las

M-3/99



edificaciones colindantes con fachadas a las calles citadas y el coeficiente máximo de edificabilidad superficial aplicable será de 3,50 m²/m².

6.^a En las fincas incluidas en el ámbito de condiciones normativas delimitado en la unidad de actuación anteriormente reparcelada en el Area de Conservación ACO-21, la superficie total edificable sobre las mismas será la resultante de las condiciones de edificación establecidas en el anterior planeamiento general municipal, Revisión 1976 (asimilable a un coeficiente superficial de 5 m²/m² sin inclusión en el mismo del cómputo de voladizos autorizados).

7.^a La tercera planta edificable en las manzanas del área ACO-2 quedará retranqueada una distancia no inferior a tres metros de las alineaciones exteriores, y de dos metros de los linderos medianeros, salvo que los mismos se encuentren ya edificados (o se edifiquen simultáneamente) en una altura igual o superior a la permitida, pudiendo en tal caso suprimirse los retranqueos de los linderos correspondientes.

8.^a En las manzanas con altura de cuatro plantas del área ACO-32, la planta baja de las edificaciones quedará retranqueada de la alineación exterior de la Avda. del Padre Tacoronte (Ctra. a Campo Mayor) una distancia de cuatro metros, conformando porche o galería peatonal, de 3,50 metros de altura libre.

M-11-A/90

9.^a En las fincas incluidas en el ámbito de condiciones normativas del Area de Conservación ACO-36, podrá autorizarse la utilización compartida de las parcelas por distintas firmas comerciales autorización que quedara supeditada a la previa aprobación del anteproyecto de ordenación correspondiente por el Ayuntamiento.

M-8A-A/96

10.^a Las fincas incluidas en el ámbito de condiciones normativas del Area de Conservación ACO-44, poseerán para las parcelas de uso residencial las condiciones que más abajo se especifican, siendo, para el resto de los usos previstos, las que con carácter general se especifican en las presentes normas.

Las condiciones de edificación serán:

- Parcela mínima: 500 m².
- Retranqueo mínimo: 3 m.
- Altura máxima: 7,5 m.
- N^o máximo de plantas: 2
- Superficie máxima edificable: 250 m², incrementada en 0,25 m²/m² de exceso sobre superficie de parcela mínima.
- N^o máximo de viviendas: 1 vivienda por parcela.

M-3/99

11.^a Condiciones especiales de las parcelas dotacionales del ACO-45

- Parcela ES/II/DS-5.
Ocupación 100%.
Altura máxima 9.50 m².
Altura cumbre 19.00 m. Sobre la altura permitida se podrán realizar elementos decorativos como campaniles, etc.
- Parcela ES/II/DS.
Ocupación 100%.

M-1/2001

12.^a El incremento de edificabilidad que se permite en los denominados "Grupos de la Diputación" situados en el Area de Conservación del ACO-10, deberá contar previamente a su desarrollo con un anteproyecto aprobado por el Ayuntamiento, que garantice el tratamiento unitario del espacio, tanto desde el punto de vista compositivo como de materiales constructivos. Posteriormente podrán otorgarse licencias parciales, pero cuyo ámbito mínimo sea la ampliación completa de cada núcleo de escaleras existentes.

M-4/99

13.^a En el ACO-27, la parcela de Dotación Socio Cultural (DS-3) ubicada junto al Sector SUP-I.5, tendrá las siguientes condiciones:



- N^o máximo de plantas: Tres (no se consideran mínimas).
- Superficie máxima edificable: 10.000 m².
- Altura máxima: 10,5 m.
- Ocupación máxima: 100%.
- Tipología: Edificación Singular.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada 200 m² construidos

M-1/03

14^a Las condiciones específicas de la parcela de uso Dotacional Matadero DU-2 del ACO-36 serán las siguientes:

- Parcela IA/II/DU-2
 - Edificabilidad: 0,7 m²/m²
 - Retranqueos: 10m a alineación oficial
5m a linderos interiores
 - N^o máximo de plantas: Dos

M-2/03

15^a Las condiciones específicas de la parcela del antiguo Teatro Menacho serán las siguientes:

- Usos: Residencial en la primera pieza con fachada a la calle Menacho, y Terciario Comercial y Dotacional Social Público en el resto. Con respecto al uso Terciario Comercial, queda directamente vinculado a:
 - La implantación de un único Centro Comercial con una única licencia de actividad o apertura para la totalidad del mismo, con una vigencia mínima de diez años.
 - La implantación de una única firma comercial.
- Edificabilidad: 3,18 m²/m².
- Superficie máx. Edificable por usos:

DOT SOCIAL PUBLICA	236 m ²
R. VIVIENDAS	602,45 m ²
T. COMERCIAL	2.382 m ²
TOTAL	3.220,45 m ²
- Volumen máx: No se podrá incrementar el volumen máximo existente.
- Obras admisibles: En ningún caso se entenderán alteradas cuantas otras determinaciones de planeamiento general le sean de aplicación, manteniéndose, entre aquellas, el GRADO DE PROTECCIÓN FORMAL asignado al edificio, con las salvedades siguientes:
 - En cuanto a las obras que puedan ejecutarse.- Se admitirán además de la ejecución de las obras a que se refiere el artículo 2.1.49 de las Normas Urbanísticas, aquellas otras que fueran autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, aún cuando excedieran del contenido de aquel artículo. No se permitirá la ejecución de las obras que tengan como finalidad posibilitar divisiones horizontales en el ámbito destinado a TERCARIO COMERCIAL para su conversión en una GALERIA COMERCIAL o que den lugar a distintos locales para su uso o apertura independiente.

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

- 1.^a Las obras que se realicen en fincas con fachadas a vías o espacios públicos limítrofes con el Area de Protección del núcleo principal se ajustarán a las condiciones estéticas establecidas para dicha área en el artículo 3.2.13.
- 2.^a Las características de composición y de materiales a emplear en las edificaciones de nueva planta en núcleos rurales serán análogas a la de las edificaciones incluidas en sus Areas de Protección.



- 3.^a En la composición de fachadas de las edificaciones que se incluyan en las restantes áreas, se observarán las condiciones generales establecidas en el artículo 2.1.30.

Artículo 3.2.19. Otras condiciones

Las condiciones de uso que se determinan para las Areas de Conservación son las mismas que las señaladas para las Areas de Protección.

Las otras condiciones de edificación y uso del suelo que regularán las actuaciones que se desarrollen en las Areas de Conservación serán las establecidas con carácter general en el Título Segundo de estas normas.

M-3/2001

- 1.^a Las obras de urbanización del ACO-36 (Antiguo Polígono de "El Nevero") deberán ser conservadas por los propietarios de las fincas incluidas en dicho área, debiendo integrarse en una Entidad de Conservación a dichos efectos.

SECCION 5.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE RENOVACION (ARN)

Artículo 3.2.20. Definición y delimitación

Son Areas de Renovación aquellas superficies del suelo urbano consolidadas por construcciones de reciente ejecución, entre las que coexisten edificaciones primitivas de menor intensidad edificatoria y distinta tipología para las que el Plan establece su obligada reedificación al objeto de ultimar el proceso de renovación iniciado.

Las Areas de Renovación del núcleo principal se delimitan en el plano CR.1 identificándose mediante las siglas ARN seguidas del número de orden.

Artículo 3.2.21. Obras admisibles

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas en el plano CR-2.1, podrán realizarse las obras admitidas en el artículo 2.1.49 para el grado de protección asignado.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en cualquier situación, claramente inadecuados a las condiciones de renovación determinadas, no podrán realizarse otras obras que las de pequeña reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- En las restantes parcelas y edificios podrán realizarse todo tipo de obras, con sujeción a lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 3.2.22. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

- 1.^a En las fincas incluidas en los ámbitos de condiciones homogéneas delimitados en el plano CR-2.1. las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán los que para cada ámbito se expresan en dicho plano.

- 2.^a En las fincas ocupadas por edificaciones de reciente construcción, no incluidas en los ámbitos anteriores, se entenderán referidas sus condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento a las que reúnan las edificaciones existentes, hasta tanto subsistan éstas.

En los casos de reedificación de nueva planta se conservarán las condiciones señaladas para el ámbito de condiciones homogéneas delimitado en la manzana en que se incluye la finca objeto de la actuación o, en su defecto, las correspondientes a las manzanas colindantes del mismo Area.

- 3.^a Las condiciones de ocupación de parcela, situación de las edificaciones y aprovechamiento, serán las correspondientes al número de plantas y altura y tipo de edificación asignados.

- 4.^a Se exceptúan de las condiciones anteriores las siguientes fincas:

- En el área ARN-2, la parcela comprendida entre las Avenidas de Colón y de Ramón y Cajal, Parque de Castelar y vial de nueva apertura del Plan el aprovechamiento o edificabilidad superficial será de 22.095 m² y 29 metros, la



altura máxima de edificación. La tipología edificatoria y el número de plantas se ajustarán a los, expresados en el plano CR-2.1.

- En el área ARN-11, la nueva edificación de la parcela comprendida entre las Avenidas de M. Saavedra Martínez y de A. Díaz-Ambrona (anteriormente ocupada por las instalaciones industriales de la "Central Lechera") se retranqueará de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 15 metros en Avda. A. Díaz-Ambrona de 10 metros en las restantes vías perimetrales.

M-3/98

- El Area de Renovación 12 (ARN-12) tendrá una edificabilidad de 2,42 m²/m² sobre parcela bruta, con las alineaciones, tipologías y alturas que se marcan en los planos CR-2.1

M-3/02

5^a En el Area de Renovación ARN-11.las parcelas situadas junto a la rotonda en el cruce de la c/ Luis Chamizo con c/ Castillo Puebla de Alcocer y con tipología características Unifamiliar Aislada (UA) y alternativa Unifamiliar Pareada (UP), él numera máximo de viviendas construibles en dichas parcelas será de diez (10), siendo la superficie máxima edificable la deducible de aplicación de la tipología Unifamiliar Aislada a dicho ámbito.

Artículo 3.2.23. Condiciones estéticas

- 1.^a Las fachadas de las nuevas edificaciones que comuniquen con vías o espacios públicos limítrofes al Area de Protección del núcleo principal APR-1, se compondrán conforme a las características del Area de Renovación en que se incluyen, pero sin detrimento o perjuicio de las condiciones estético ambientales de tales espacios.
- 2.^a En la composición de las edificaciones de las restantes áreas se observará lo señalado en el artículo 2.1.30, entendiéndose como condiciones dominantes en el entorno inmediato las de las edificaciones colindantes o próximas ya renovadas.
- 3.^a En el área ARN-2, la nueva edificación a erigir en la finca ocupada por la Casa Cuartel de la Guardia Civil se proyectará de forma que su composición volumétrica y tratamiento de fachadas no incida negativamente en los edificios colindantes sujetos a protección correspondientes a la Iglesia Sto. Domingo y al cuerpo de edificación conventual incluido en la misma finca.

Artículo 3.2.24. Condiciones de uso

- 1.^a En las edificaciones existentes de reciente construcción y en las de nueva planta que se realicen con sujeción a estas normas podrán desarrollarse los usos establecidos como característicos en el plano CR-2.1 y todos los compatibles con aquéllos según las condiciones generales del capítulo 2 del Título Segundo de la presente normativa.
- 2.^a En los edificios e instalaciones fuera de ordenación que se destinen a usos declarados como incompatibles, sólo se admitirán las actividades implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, no pudiendo autorizarse tampoco las transmisiones de titularidad de la actividad.

Artículo 3.2.25. Otras condiciones

Se aplicarán las condiciones generales del Título Segundo, de estas Normas, en la regulación de aspectos no particularizados en el articulado anterior, para cuantas actuaciones edificatorias se lleven a efecto en las Areas de Renovación.

SECCION 6.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE REMODELACION Y DE LAS DE NUEVA PLANTA (ARE-ANP)

Artículo 3.2.26. Definición y delimitación

- Se incluyen en las Areas de Remodelación las superficies consolidadas por la edificación y caracterizadas por una estructura urbana anárquica o inadecuada para las que el Plan establece las condiciones para su recomposición morfológica.



- Corresponden las Areas de Nueva Planta a las superficies no consolidadas por la edificación y carentes de urbanización, cuya ordenación detallada se determina en el Plan.

Las Areas de Remodelación y las Areas de Nueva Planta aparecen delimitadas en los planos CR-1 (núcleo principal) y CR-3.1 a CR-3.12 (núcleos rurales), identificadas respectivamente con las siglas ARE y ANP seguidas del número de orden.

Artículo 3.2.27. Obras Admisibles

- Podrán realizarse todo tipo de obras en los solares vacantes y en los edificios existentes que se ajusten sustancialmente a estas normas, condicionándose las obras de ampliación en éstos al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
- En las edificaciones e instalaciones que se encuentren en cualquier situación de las consideradas como fuera de ordenación sólo se permitirán las reparaciones de poca entidad exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Artículo 3.2.28. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

- 1.^a La tipología de edificación y el número de plantas serán los expresamente asignados en los planos CR-2.1 y CR-4.1 a CR-4.8.

En las Areas de Remodelación y de Nueva Planta de los distintos núcleos rurales a las que en dichos planos se asigna el tipo de edificación Unifamiliar Aislada (UA) se entenderá también permitida, con carácter alternativo, la tipología de Unifamiliar Pareada (UP).

- 2.^a Las condiciones de ocupación de parcela, situación de las edificaciones, y aprovechamiento, serán las que correspondan al número de plantas, y altura y tipo de edificación establecidos.

Tanto las parcelaciones como las áreas de movimiento u ocupación por la edificación que gráficamente se expresan en los planos de ordenación detallada de los distintos núcleos rurales se computarán, a efectos normativos, como propuestas no vinculantes.

- 3.^a En las fincas incluidas en el Area de Remodelación ARE-15, la superficie total edificable sobre las mismas será la resultante de las condiciones de edificación establecidas, en el anterior Plan Especial de Reforma Interior (asimilables a un coeficiente de edificabilidad superficial de 5 m²/m² sin inclusión en el mismo del cómputo de voladizos autorizados).

M-18-A/90

- 4.^a El número máximo de viviendas que se podrán construir en el Area de Nueva Planta ANP-15 será de 298, resultando una parcela media de todas las manzanas incluidas de 135 m².

M-28-A/92

- 5.^a La superficie total máxima edificable sobre cada una de las fincas incluidas en la manzana del Area de Remodelación ARE-3 comprendida ente la Avda. de Ricardo Carapeto, la Carretera de Sevilla y las calle de Gabino Tejado y Gral. Neila, será la resultante de aplicar a la superficie catastral (bruta) de aquellas un coeficiente de edificabilidad superficial de 3 m²/m², cualquiera que sea el ámbito de condiciones homogéneas de uso Residencial, de los definidos en dicha manzana (ED/VI/RC o ED/IV/RC), en que, parcial o totalmente, se ubiquen las mismas.

M-S-1/93

- 6.^a Las condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento del Area de Nueva planta ANP-14 serán, en general, las contenidas en las condiciones 1.^a, complementadas con las siguientes circunstancias y condiciones.

Se posibilitara, al menos un carril rodado ocasional, pero diferenciado en su tratamiento, que discurra paralelo a la calle subterránea proyectada y otro paralelo a la Av. Fernando Calzadilla tras la parcela de uso institucional.

- Parcela TC-3: Las condiciones generales serán las grafadas en el Plano CR-2.1, sí bien, con las siguientes particularidades:



- La altura máxima sobre rasante será el resultado de multiplicar el nº máximo de plantas por 4,20 m más 1,50 m, medida en el punto medio de la fachada a Plaza de Conquistadores. La altura de cornisa que así se obtenga deberá ser constante, no autorizándose, consecuentemente, banqueos en el edificio.
- La ocupación máxima del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales que sobre rasante se marcan será en todas las plantas del 100%, excepto la de la última planta que será del 55% y deberá estar retranqueada un mínimo de 6,00 m. de la fachada principal a la Plaza de Conquistadores y 3,00 m de las fachadas laterales en un fondo de 25,00 m. desde la citada plaza.
- Se autoriza el uso comercial en planta semisótano, siempre que quede garantizada una adecuada evacuación de sus ocupantes a los efectos de la CPI-91 y Ordenanza Municipal de Incendios.
- Se autorizara la actividad comercial en el edificio sin iluminación ni ventilación natural siempre que quede garantizado una renovación total del aire de 5 renovaciones/hora y un mínimo en todo momento de 2,5 renovaciones/hora.
- El solar se extenderá bajo rasante con uso garaje aparcamiento, instalaciones y servicios generales del edificio, carga y descarga y taller servicio del automóvil, según las alineaciones que bajo rasante se marcan en los planos de ordenación. El uso taller de servicio del automóvil tendrá una superficie máxima del 3% de la superficie del solar bajo rasante.
- Los espacios libres ubicados dentro de las alineaciones marcadas del solar bajo rasante y que se producen en las plantas sobre rasante, fuera las alineaciones de la parcela de uso comercial, serán de dominio privado pero de uso público, no pudiéndose, en ningún caso, acotarse o segregarse y siendo de competencia municipal cualquier autorización de uso y explotación que sobre ese espacio pudiera otorgarse.
- Uno de los accesos de entrada y salida a los aparcamientos del edificio se situara en la Av. De Villanueva y otro en la calle subterránea que se proyecta. El acceso de mercancías al edificio deberá situarse desde la calle subterránea.

M-8B-A/96

7ª La edificabilidad máxima del área de Remodelación ARE-26 será de 0,4 m²/m² sobre la superficie bruta inicial de las parcelas de propiedad privada incluidas en el área.

M-9-A/96

8ª La edificabilidad máxima del Area de Remodelación ARE-1 del poblado de Gévora será de 0,4 m²/m² sobre la superficie bruta inicial de las parcelas de propiedad privada incluidos en el área.

M-9-A/96

9ª El Area de Nueva planta ANP-1 del poblado de Gévora tendrá las mismas condiciones que las establecidas en el apartado anterior para él ARE-1, si bien, se permite, como usos alternativos y no compatibles con el industrial, los usos terciarios socio-recreativos (TS) y hoteleros (TH).

En el supuesto de implantación de los usos alternativos indicados, la edificabilidad máxima será la misma que para el uso principal (0,4 m²/m²), con una ocupación máxima de la edificación del 25% de la parcela neta y un retranqueo mínimo de 15 m. del lindero compartido con el área ARE-1 y el resto de los linderos con un mínimo de 10 m. Las características de tipología (EA) alturas (III) y usos (TS-TH) serán las definidas en estas Normas con carácter general.

M-LF/BLL

10ª El Area de Nueva Planta ANP-16, localizada junto a la Barriada de Llera, en función del cumplimiento de la Ley 3/95, se distribuye de acuerdo con los criterios definidos en el siguiente cuadro:

Nº	Manz	Superf.	Clasif	Alturas	Usos	Edificabilidad.	Tip. Edif.	Denominacion
a0	419,78	DS	II			3 _{a0+a1+a2} =1.095,78 m ²	ES Equipo Social	
a1	676,00	DE	I		1		ES Preescolar	
a2	334,00	DE	I		1		ES Preescolar	



B	1.109,12	LV	1		Zona verde (esp. Libre)
C	1.900,27	LV	1		Zona verde (esp. Libre)
d0	281,66	LV	1		Zona Verde (esp. Libre)
d1	1.769,00	LP	3		Areas de juego
d2	3.560,00	DE		3.560,00 m ²	ES Reserva Dotacional
d3	648,22	DS	I 3	648,22 m ²	ES Equipo Social
d4	2.145,05	DD			ES Parque deportivo

Parcela destinada a edificación, sus características y asignación de gestores.

Manzana	n	Superficie	Clasf/Alt/Usos	nº máximo viviendas y desglose según sup. Util		
				Edificabilidad	<60 m ²	<90 m ²
1	2.059,53	ED/II/RU	2.498,88	0	9	8
2	1.403,83	ED/II/RU	1.542,12	0	11	0
3	950,61	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
4	3.026,01	ED/II/RU	2.446,44	0	20	0
5	3.912,55	ED/II/RU	4.963,32	0	17	17
6	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
7	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
8	3.455,48	ED/II/RU	4.377,84	0	34	0
9	2.082,72	EA/IV/RC	6.110,57	8	32	13
10	2.276,24	MC/IV/RC	8.376,10	45	27	0
11	2.072,62	ED/II/RU	2.575,20	0	20	0
12	2.135,40	ED/II/RU	2.696,52	0	7	11
13	1.873,15	ED/II/RU	2.292,24	0	14	3
14	2.154,10	ED/II/RU	1.958,40	0	0	12
15	3.147,95	ED/II/RU	3.916,80	0	0	24
LC1	392,00	TC2	392,00			
LC2	392,00	TC2	392,00			
TOTAL DE NUMERO DE VIVIENDAS				53	215	88
PORCENTAJE PARA CADA TIPO				15	60	25

M-6/98

11^a Las parcelas de uso residencial del Area de Nueva Planta ANP-2 del poblado de Pueblo Nuevo del Guadiana tendrán una superficie mínima de 200 m².

Asimismo, la densidad máxima de viviendas será de 1 vivienda por cada 200 m² de parcela neta edificable.

M-NUR-10

12^a "En el núcleo rural de Guadiana del Caudillo (NUR-10), y en las manzanas incluidas en las Areas de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-4, los usos pormenorizados, la tipología de edificación y el número de plantas serán los expresamente asignados en el plano CR-4.10.

Las características dimensionales mínimas que habrán de reunir las parcelas situadas en las Areas de Nueva Planta de Guadiana del Caudillo, a las que se asigna la tipología de Edificación Densa serán las que se expresan en el siguiente cuadro.

TIPO EDIFICACION	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	CIRCULO INSCRITO
EDIFICACION DENSA	150 m ²	7 m.	15 m.	7 m.



El resto de las condiciones de edificación serán las actualmente vigentes para la referida tipología”.

M-3/99

13ª Las parcelas definidas en cada una de las unidades de Actuación del ARE-11 y ARE-25 con fachada a los arroyos Rivillas y Calamon serán indivisibles, si bien, en el expediente de expropiación podrán excluirse alguna de las parcelas actuales siempre que no afecte al frente de fachada descrito y previo estudio de la viabilidad edificatoria del resto de la parcela.

M-3/99

14ª La superficie máxima edificable de la parcela ubicada en las antiguas Canteras del Calamón en la C/ Lucas Vázquez Ayllon, será de 8.000 m², siendo libre su ocupación en planta y su composición exterior. La parcela se destinara a la construcción de viviendas para el realojo motivado por las inundaciones de Noviembre de 1.997 o para la construcción de viviendas de VPO o Sociales.

M-8/01

15ª Las condiciones mínimas de parcelación de las cuatro manzanas situadas al sur del poblado de Villafranco, junto a la franja verde de protección del Camino del Canal, y de tipología unifamiliar en hilera, serán las siguientes:

- Superficie: 125 m².
- Fachada: 6,5 m.
- Fondo: 10 m.
- Círculo inscrito: 6,5 m.

Artículo 3.2.29. Condiciones estéticas

1.ª En las Areas de Remodelación y de Nueva Planta, englobadas o anejas a Areas de Protección o Conservación, se adecuarán a las características de éstas las condiciones de composición de las nuevas edificaciones.

2.ª En las restantes Areas, se permitirán la libre composición de las construcciones, dentro de los tipos de edificación asignados.

Artículo 3.2.30. Condiciones de uso

1.ª En las nuevas edificaciones, y en las existentes ajustadas sustancialmente a estas normas podrán autorizarse los usos establecidos como característicos en los planos CR-2.1 y CR-4.1 a CR-4.8 y todos los que resulten compatibles con aquellos conforme a lo que se determina en el anterior capítulo 2 del Título Segundo.

2.ª En edificios e instalaciones fuera de ordenación, en cualquier situación, no podrán autorizarse otros usos que los implantados antes de la aprobación definitiva de este Plan, no permitiéndose tampoco los cambios de titular de la actividad.

Artículo 3.2.31. Otras condiciones

M-S-1/90

Las parcelas de gran superficie del Area ANP-13, destinadas al uso global Institucional y a uso alternativo dotacional tendrán una parcela mínima de 10.000 m². La parcela en la que se implante el uso alternativo industrial será indivisible. El uso Industrial alternativo previsto en la parcela entre la desviación Norte de la Autovía, la Carretera de Portugal, el vial de enlace entre las vías anteriores y el vial general de nueva apertura, tendrá carácter excepcional y condicionando al de producción textil

Las restantes condiciones que habrán de cumplimentarse en los actos de edificación y del suelo que se desarrollen en estas áreas del suelo urbano serán las establecidas con carácter general en el Título Segundo, ya citado.

SECCION 7.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

Artículo 3.2.32. Definición y delimitación

Se incluyen en las Areas de Planeamiento a desarrollar tanto las superficies de suelo urbano libres de edificación, cuya ordenación no se detalla en el Plan, como aquellas otras consolidadas por edificaciones que, por la complejidad de su estructura urbana y por lo fragmentario de su distribución catastral, han de ser objeto de una planificación y ejecución



integrada y simultánea, mediante el desarrollo y gestión del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

La delimitación gráfica de tales áreas y la asignación de la figura de planeamiento a desarrollar se expresan en los planos CR-1 (núcleo principal) y CR-3.1 a CR-3.8 (núcleos rurales) identificándose mediante las siglas APD, seguidas del número de orden y de las abreviaturas "p.e" o "e.d" según haya de desarrollarse un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

Se considerarán incluidas también entre estas Areas de Planeamiento la totalidad del suelo urbano de los núcleos rurales de Gadiana (NUR-10), Pueblonuevo (NUR-11) y Valdelacalzada (NUR-12) para las que se establece la tramitación obligada de las Normas Complementarias que se definen en el artículo 1.2.7, de esta normativa, y la del núcleo rural del "Corazón de Jesús" (NUR-9), cuyo desarrollo y ordenación detallada se llevará a efecto mediante la formulación del correspondiente Plan Especial de reforma interior.

Artículo 3.2.33. Condiciones particulares del planeamiento de cada área

En las fichas de características que componen el Anexo III de estas normas se establecen para cada área las siguientes características específicas:

- Características del área, respecto a su situación urbana, estado actual, superficie, y referencias para su localización en la documentación gráfica del Plan.
- Características del Planeamiento, relativas al instrumento de ordenación o figura de planeamiento a formular, objetivos y finalidad fijados, iniciativa a la que se asigna su desarrollo, sistema de actuación a adoptar, y plazos en que debe realizarse.
- Características de la Ordenación, en cuanto a las limitaciones establecidas para el aprovechamiento lucrativo del área, a la programación de los usos asignados, y a las condiciones de composición morfológica de la ordenación.

Asimismo, en los planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-2.1 y CR-4.1 a 4.8, se expresa gráficamente el esquema de la ordenación no vinculante sugerida desde el Plan General, diferenciándose las líneas de condición simplemente alternativa de las que se establecen con carácter predeterminativo dentro de la flexibilidad necesaria para posibilitar la idoneidad de la ordenación respecto de los objetivos marcados.

Artículo 3.2.34. Otras condiciones

- Si el planeamiento específico de cada área no señalase particularidad alguna respecto de las condiciones generales de edificación y uso del suelo establecidas en el Título Segundo de estas normas, será obligatoria la observancia de aquellas en cuantas actuaciones pudieren llevarse a efecto en cada una de las Areas de Planeamiento a desarrollar.
- Excepcionalmente podrán ejecutarse en estas áreas, con carácter previo a la formación y desarrollo de la figura de planeamiento establecida en cada caso, actuaciones dirigidas a la ejecución de servicios Infraestructurales, red de transportes y equipamiento comunitario, siempre que en el expediente quedare debidamente justificada la urgencia y necesidad de la actuación de que se trate y que el objeto de la misma resulte acorde con las características de la ordenación señaladas en estas Normas para cada área en concreto.
- En cuanto a las condiciones estéticas y de uso, se cumplirán, además, las limitaciones señaladas para las Areas de Remodelación y de Nueva Planta.
- En las parcelas de los núcleos rurales NUR-9 ("Corazón de Jesús"), NUR-10 (Gadiana), NUR-11 (Pueblonuevo) y NUR-12 (Valdelacalzada) que se ubiquen en manzanas con alineación actual definida, hasta tanto se formulan y aprueban el Plan Especial y las Normas Complementarias que se señalan en el artículo anterior, podrán desarrollarse actuaciones edificatorias de cualquier tipo, con sujeción a las siguientes condiciones:



- a/ La tipología edificatoria y el uso característico se asimilarán a los actualmente dominantes en la manzana en que se incluye la parcela objeto de la actuación.
- b/ La altura máxima de edificación será la correspondiente a dos plantas.
- c/ Las condiciones de ocupación de parcela, situación de las edificaciones y aprovechamiento, serán las resultantes de las condiciones anteriores.



CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 3.3.1. División y delimitación

Los distintos Sectores que componen el Suelo Urbanizable Programado delimitado en el Plan, se distribuyen en los siguientes grupos, según su situación urbanística actual o sus previsiones de ejecución en el tiempo:

- Suelo Urbanizable Programado en Ejecución, que comprende los sectores con Plan Parcial definitivamente aprobado en desarrollo del planeamiento general anterior, y se identifican mediante las siglas SUP-E, seguidas del n.º de orden del Sector.
- Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, que corresponde a los sectores que han de desarrollarse en los primeros cuatro años del Programa de Actuación de este Plan, identificados con las siglas SUP-I, seguidas del n.º de orden.
- Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio, relativo a los sectores para los que el Programa de Actuación posterga la iniciación de su desarrollo al segundo cuatrienio de programación, y cuyas siglas identificativas son SUP-II, seguidas del número de orden.

La delimitación de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Programado se contiene en los planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-1 y CR-2.1.

Artículo 3.3.2. Aprovechamiento medio general y sectorial

Los aprovechamientos medios de los diferentes sectores delimitados y el aprovechamiento medio de cada situación o cuatrienio a que se remitirán las cesiones señaladas en estas normas serán los siguientes:

- El aprovechamiento medio de cada sector del Suelo Urbanizable Programado en Ejecución (SUP-E) será el deducible de las condiciones de edificación establecidas en el correspondiente Plan Parcial.
- El aprovechamiento medio general a que se remitirán las cesiones pertinentes será el del Plan General anterior que desarrollan, conforme a lo que para cada sector se señala en el Anexo VII de estas normas.
- El aprovechamiento medio de los sectores de cada cuatrienio de programación será el que para cada uno de ellos se indica en el Anexo IV de estas normas.
- El aprovechamiento medio general del Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio es de 0,4556 unidades de aprovechamiento (u.a.) por m² de superficie de terreno, incluido el suelo de sistemas generales (89.150 m²).
- Los Sectores del primer cuatrienio SUP-I.5 y SUP-I.6 quedarán desafectados del aprovechamiento medio general, al corresponder a sistemas generales a desarrollar sobre suelo público ya obtenido.
- El aprovechamiento medio general del segundo cuatrienio es de 0,4306 u.a./m², incluyéndose en su cómputo una superficie de 30.700 m² de suelo de sistemas generales.

Artículo 3.3.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

La ordenación de los terrenos del Suelo Urbanizable Programado se llevará a efecto mediante la formación de los Planes Parciales a que se refiere el artículo 1.2.5. de estas normas.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado sin perjuicio de su posible división en varios polígonos de actuación, y, en su caso la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares establecidas en estas normas para el sector objeto de la ordenación.



Artículo 3.3.4. Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del Plan General se revisará en los plazos señalados en el artículo 1.1.3 de estas normas.

En dicha revisión, y en lo que respecta al Suelo Urbanizable Programado podrán determinarse las siguientes modificaciones:

- Incorporar al siguiente cuatrienio los sectores programados para el anterior que no se hubiesen desarrollado en el plazo previsto, pudiendo serles aplicado a estos sectores el sistema de expropiación como sanción al incumplimiento del Programa.
- Incorporar directamente al suelo urbanizable programado del cuatrienio inmediato parte del suelo urbanizable no programado, mediante la oportuna modificación del Plan General.

SECCION 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 3.3.5. Delimitación de Polígonos de Actuación

El desarrollo y ejecución de las determinaciones de los Planes Parciales se llevará a efecto de forma unitaria o mediante su división en Polígonos de Actuación, cuya delimitación podrá contenerse en el propio Plan Parcial o establecerse conforme a los requisitos y al procedimiento señalados en el artículo 1.2.11 de estas normas.

Artículo 3.3.6. Determinación del sistema de actuación

El sistema de actuación a aplicar en cada Polígono se determinará conjuntamente con su delimitación.

En los sectores en los que, de acuerdo con estas normas y con el Programa de Actuación, se atribuye a la iniciativa particular su planificación y desarrollo se aplicará el sistema de Compensación, sin perjuicio de lo que en el artículo 3.3.4 se señala sobre expropiación por sanción.

SECCION 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR

Artículo 3.3.7. Condiciones del Suelo Urbanizable Programado en Ejecución

- 1.ª Las características de la ordenación de los sectores en ejecución serán, en general, las establecidas en los Planes Parciales aprobados, cuya estructura urbanística se refleja en el plano CR-2.1, en el que la identificación de las parcelas ordenadas responde a la signatura empleada en cada Plan Parcial incluida en un círculo.
- 2.ª Las modificaciones que el Plan General introduce en la estructura de dichos sectores, queda reflejada en el mismo plano CR-2.1.
- 3.ª Las modificaciones relativas a los usos de algunas parcelas edificables que; asimismo, el Plan General establece, se identifican mediante la clave general de usos utilizada en el mismo, diferenciándose el nuevo uso propuesto del anteriormente establecido por la exclusión de aquel del círculo de reseña.
- 4.ª Las condiciones específicas de edificación de cada sector ordenado, serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente, con las excepciones que individualizadamente se expresan en el Anexo VII de estas Normas.
- 5.ª Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en cada Plan Parcial, remitidas al régimen general del planeamiento municipal anterior (Revisión de 1976), se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Título Segundo de estas Normas.
- 6.ª Los terrenos incluidos en el Polígono n.º 3 (3.ª Etapa) del Plan Parcial "Suerte de Saavedra" (SUP-E.1) y las parcelas de los restantes sectores para las que, en el plano CR-2.1, se señalan nuevas condiciones de tipología edificatoria, número de plantas y uso, se ajustarán a las mismas, según lo establecido en el Anexo VII citado.



Artículo 3.3.8. Condiciones del Suelo Urbanizable Programado del 1.º y 2.º cuatrienios

En las fichas incluidas en el Anexo V de estas normas se determinan para cada sector las características del mismo, del Plan Parcial a desarrollar, y de la ordenación a establecer, con análogo contenido al expresado en el artículo 3.2.34 para las Areas de Planeamiento del suelo urbano.

En el plano CR.2.1 se refleja también, de forma esquemática, la ordenación que se sugiere desde el Plan General, entendiéndose tal sugerencia con el carácter alternativo que se expresa en el artículo antes citado.

Artículo 3.3.9. Otras condiciones

Los aspectos relativos a la edificación y uso del Suelo Urbanizable Programado, que no sean objeto de las condiciones particulares de cada Plan Parcial, se regularán conforme a las condiciones generales establecidas en el Título Segundo de estas normas, cualquiera que sea su situación o cuatrienio de Programación.



CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 3.4.1. División y delimitación

A los efectos de su programación y posterior desarrollo, el suelo clasificado como Urbanizable no Programado se divide superficialmente en unidades o áreas homogéneas, cuya delimitación gráfica se contiene en los planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-5 (SUNP-6 y SUNP-7) y CR-1 (áreas restantes), apareciendo identificadas en los mismos con las siglas SUNP, seguidas del número de orden.

Artículo 3.4.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado

Las previsiones establecidas en el Plan General para cada área del Suelo Urbanizable no Programado se llevará a efecto mediante la formación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial que lo desarrolla.

El ámbito de los Programas de Actuación Urbanística quedarán referidos a la total superficie de cada área delimitada, con inclusión de los terrenos anejos o interiores destinados a sistemas generales, cuando estos no hayan sido objeto de ejecución anterior.

Asimismo, la ordenación detallada del suelo incluido en el Programa se desarrollará preferentemente de forma integrada mediante un único Plan Parcial, sin perjuicio, no obstante, de que en el Programa Previo correspondiente pueda proponerse justificadamente la división en varios sectores del área objeto de programación.

Artículo 3.4.3. Formación de los Programas de Actuación Urbanística

Los Programas de Actuación Urbanística se formularán directamente por el Ayuntamiento o mediante la convocatoria y adjudicación del oportuno concurso público para su formación y ejecución. En este caso las bases correspondientes incluirán, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- a/ Identificación de las áreas del Suelo Urbanizable no Programado delimitadas aptas para su programación y ejecución, en función de las necesidades derivadas del uso y magnitud de la actuación que motiva el concurso.
- b/ Exigencias mínimas de la programación a desarrollar y de la ordenación a detallar, en relación a las necesidades anteriores.
- c/ Obligaciones que deben asumir los adjudicatarios en cuanto a cesión de terrenos y ejecución de obras de urbanización y edificación, que, como mínimo serán las establecidas en el artículo 219, apartado 2, del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d/ Plazos máximos señalados para la presentación de los correspondientes Programas de Actuación, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación.
- e/ Plazos establecidos para la ejecución de las obras de urbanización, de las de construcción de equipamiento, y de las de edificaciones privadas.
- f/ Garantías exigidas para responder de la ejecución del Programa, y sanciones que procedan por incumplimiento de los plazos.

En la tramitación de la convocatoria y adjudicación de los concursos se seguirá el procedimiento determinado en los artículos 220 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, pudiendo los concursantes presentar ofertas, en todo caso acompañadas del avance o anteproyecto del Programa de Actuación y Plan Parcial, que mejoren las condiciones establecidas en las bases.

Se exceptúa del régimen general anterior el área SUNP-7 para la que se establece la especial obligación de la formulación directa por los propietarios afectados del correspondiente Programa de Actuación Urbanística modificado, al objeto de ajustar el anteriormente aprobado a las nuevas determinaciones que para dicha área se establecen en la presente Revisión.



SECCION 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 3.4.4. Delimitación de Polígonos de Actuación

En la delimitación de Polígonos de Actuación en las áreas del Suelo Urbanizable no Programado se observarán las condiciones establecidas para el Suelo Programado y, en su caso, las que pudieren establecer las bases del concurso convocado para la ejecución del Programa.

Artículo 3.4.5. Determinación del Sistema de Actuación

La determinación del sistema de actuación a aplicar en cada Polígono, se efectuará conjuntamente con su delimitación.

En las áreas que hayan de ser programadas y ejecutadas mediante adjudicación de concurso público, el sistema de actuación a establecer será el de Compensación, sin perjuicio de la aplicación del sistema de expropiación para el desarrollo de los sistemas generales incluidos en el área, o para la ejecución total o parcial del Programa, cuando se incumplieren por los adjudicatarios los plazos establecidos o las obligaciones contraídas, si así se hubiera establecido en las bases del concurso.

SECCION 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 3.4.6. Condiciones previas a la programación

Hasta la aprobación definitiva de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, en las áreas del Suelo Urbanizable no Programado sólo podrán realizarse los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se relacionan:

- a/ Los vinculados a la explotación agropecuaria de los terrenos o a la protección, conservación y mejora de su condición natural.
- b/ Los correspondientes a la ejecución y mantenimiento de obras e instalaciones relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales de los sistemas generales.
- c/ Los de implantación de instalaciones y de edificaciones de utilidad pública e interés social que se destinen a alguno de los usos establecidos como característicos o compatibles en este Plan para el área en que se localicen y que necesariamente hayan de emplazarse en la misma.

En este caso, la superficie mínima de terrenos afectos a la construcción o instalación de que se trate no será inferior a 5.000 m², y la intensidad edificatoria máxima admisible será de 1 m² construido por cada 20 m² de terrenos afectos a la actuación.

- d/ Los de construcción de edificaciones unifamiliares aisladas destinadas a vivienda familiar, cuando tal uso y tipología edificatoria se incluyan entre los admitidos en las condiciones de programación de cada área y no sean susceptibles de constitución de núcleo de población.

Se considerará que una actuación edificatoria puede dar lugar a la formación de un núcleo de población en el Suelo Urbanizable no Programado cuando la superficie de terrenos vinculados a la construcción resulte inferior a 5.000 m², o cuando su intensidad edificatoria o de uso sea superior a 1 m² construido por cada 20 m² de terrenos afectos a la actuación o superior a una vivienda por cada parcela independiente.

- e/ Los de construcción de edificaciones unifamiliares aisladas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos, o de sus arrendatarios, aún cuando tal uso o tipología no se incluyesen entre las admitidas en las condiciones particulares de programación señaladas para el área en que se emplacen, siempre que la superficie de terrenos vinculados a la edificación sea la total de la finca que figurase en su inscripción registral anterior a la fecha de aprobación definitiva de esta normativa.

La permisividad de ejecución de los actos a que se refieren los anteriores apartados c), d) y e), quedará supeditada al resultado de la tramitación señalada en el artículo 2.3.4/c.



Artículo 3.4.7. Condiciones de programación de cada área

En el Anexo VI de estas normas se establecen las condiciones particulares de programación de cada una de las áreas delimitadas en el Suelo Urbanizable no Programado, de acuerdo con las siguientes características:

- Características del Area, que definen su situación, la superficie y estado actual de los terrenos, y las referencias necesarias para su localización en la documentación gráfica del Plan General.
- Características de la Actuación, relativas a su finalidad y objetivos y a las condiciones de uso, aprovechamiento, equipamiento público, y de composición urbana necesarias para su posterior programación.

Artículo 3.4.8. Otras condiciones

Las condiciones generales establecidas en el Título Segundo de estas normas que no fueran objeto de limitación en las normas de los Programas de Actuación Urbanística o en las ordenanzas de los Planes Parciales que los desarrollan, serán de aplicación en todas las áreas del Suelo Urbanizable no Programado del Municipio.



CAPITULO 5. SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.5.1. División superficial

El suelo no urbanizable, conforme al nivel de preservación que el Plan establece respecto de su condición natural, se divide en los siguientes tipos o categorías:

- Suelo no Urbanizable de Protección Especial (SNU-P).
- Suelo no Urbanizable de Admisibilidad Excepcional (SNU-A).
- Suelo no Urbanizable Común (SNU).

Artículo 3.5.2. Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Se integran en esta categoría de Suelo no Urbanizable los terrenos que reúnan las características o en que concurran las circunstancias que se expresan en el artículo 2.1.51 de estas normas, suficientes para justificar su especial protección.

De conformidad con el artículo citado, según las circunstancias que motivan la necesidad de protección, los terrenos correspondientes se agrupan en las siguientes áreas genéricas:

- Areas de Protección Agropecuaria (SNU-PA).
- Areas de Protección Ecológico-Paisajística (SNU-PP)
- Areas de Protección Específica (SNU-PE).

Artículo 3.5.3. Suelo no Urbanizable de Admisibilidad Excepcional

Constituyen este tipo de Suelo no Urbanizable las áreas del mismo para las que, por estar semiconsolidadas por edificaciones residenciales o industriales, o por destinarse a usos de interés social y utilidad pública, el Plan admite el desarrollo de actuaciones edificatorias y la implantación de actividades no características del suelo rústico.

M-26-A/90

Del mismo modo, los terrenos que obtengan la autorización derivada de la Ley de Oferta Turística Complementaria de 25 de Octubre de 1.990, se incorporan automáticamente como Area de Admisibilidad Excepcional a la Revisión del P.G.O.U.

Atendiendo al uso global admitido, se clasifican estas áreas en:

- Areas de Admisibilidad Residencial (SNU-AR).
- Areas de Admisibilidad Industrial (SNU-AI).
- Areas de Admisibilidad Específica (SNU-AE).

Artículo 3.5.4. Suelo no Urbanizable común

Se incluyen en el Suelo no Urbanizable Común los restantes terrenos del territorio municipal, no comprendidos en los suelos urbanos o urbanizables, ni en las áreas de admisibilidad o de protección antes referenciadas.

Artículo 3.5.5. Desarrollo del Suelo no Urbanizable

Además de la obligada formación del Plan Especial de Protección y Regulación de Usos del Medio Rústico que se señala en el artículo 2.1.50 de estas normas, para la ejecución de las previsiones de Plan General podrá formularse en el Suelo no Urbanizable las siguientes figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación:

- Planes Especiales para el desarrollo o protección de áreas, redes e instalaciones, integradas en los sistemas generales de espacios libres, dotaciones, transportes y comunicaciones, y servicios infraestructurales.
- Planes Especiales para la conservación y mejora específicas de las áreas de Protección Especial anteriormente definidas.
- Catálogos complementarios de los Planes Especiales.
- Planes Especiales de Ordenación, referidos exclusivamente a las áreas de admisibilidad excepcional delimitadas en el Plan General.

M-4-A/90



Artículo 3.5.6. Núcleo de población

A los efectos prevenidos en los artículos 86 y 94 de la Ley del Suelo, se considerarán como constitutivos de núcleo de población, y en consecuencia ilegales, los siguientes actos de edificación y uso del Suelo no Urbanizable:

- Las parcelaciones y segregaciones de terrenos cuyos lotes resultantes incumplieren la superficie establecida como mínima en las condiciones particulares de cada área específica.
- La edificación u ocupación, con instalaciones de cualquier tipo, de los lotes resultantes de las parcelaciones anteriores, aún cuando la infracción urbanística correspondiente a las mismas hubiese prescrito legalmente.
- La ejecución de construcciones con intensidades edificatorias superiores a la edificabilidad máxima admitida para cada área específica en sus condiciones particulares.
- La ocupación o utilización de las edificaciones anteriores, aunque hubiese prescrito legalmente la infracción urbanística correspondiente a las mismas.

SECCION 2.ª: AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 3.5.7. Delimitación e identificación

La localización territorial y la delimitación de las Areas de Protección Especial se expresan gráficamente en el plano de Estructura General EG-1 y en los planos de Calificación y Regulación del Suelo CR-1 y CR-5.

Su designación se efectúa mediante las claves señaladas en el artículo 3.5.2, seguidas del número de orden.

La correspondencia territorial de cada área delimitada es la siguiente:

- SNU-PP.1: Márgenes del Guadiana, exteriores a la zona entre puentes, desde ésta hasta el azud de conexión de colectores generales de la red de saneamiento.
- SNU-PP.2: Márgenes del Guadiana, exteriores a la zona entre puentes, desde ésta, hasta la desviación propuesta para la Autovía N-V.
- SNU-PP.3: Parque suburbano "Antonio Cuéllar".
- SNU-PP.4: Márgenes del Guadiana entre puentes.
- SNU-PP.5: Zona verde de protección de accesos a la Barriada de Llera, desde la Carretera a Olivenza.

Hasta tanto se formula y aprueba el Plan Especial a que se refiere el artículo 2.1.50 de estas normas, se considerarán asimismo incluidas en las Areas de Protección Especial, y objetivamente delimitadas, todas las superficies del suelo no urbanizable en que concurren las circunstancias señaladas al respecto en el artículo 2.1.51 de estas mismas normas.

Aprobado el citado Plan Especial se estará a lo que en el mismo se establezca.

Artículo 3.5.8. Condiciones particulares de las Areas de Protección Agropecuaria

- 1.^a Se establece como uso global característico de estas áreas, el agrícola y pecuario, pormenorizado conforme a la actividad principal objeto de protección.
- 2.^a Se considerarán como usos permitidos o compatibles con el anterior las actividades relativas a la ejecución y mantenimiento de las redes de transporte y de servicios infraestructurales que no supongan limitación o perjuicio del uso característico establecido, las de enseñanza de especialidades agrícolas, y el uso residencial unifamiliar, restringido al de las viviendas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos, o de sus arrendatarios.
Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.
- 3.^a Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones:



- La superficie mínima de terrenos afectados a la edificación no será inferior a 25.000 m² o, en su defecto, a la que figure en la inscripción registral de la finca anterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
 - Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 10 metros.
 - Su superficie total edificada no resultará superior a 1 m² de superficie construida por cada 20 m² de superficie de terrenos.
 - La construcción no excederá de dos plantas y su altura de edificación se adecuará a las necesidades de la actividad específica a que se destina.
- 4.^a Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:
- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de 10.000 m².
 - Las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 10 metros.
 - Su altura de edificación no excederá de 12 metros, con un número máximo de tres plantas.
 - La superficie total edificada no será superior a 1 m² construido por cada 10 m² de superficie de parcela.
- 5.^a Las edificaciones destinadas a residencia familiar cumplirán las condiciones establecidas en la condición 3.^a para las dependencias complementarias del uso agropecuario, con la excepción de la altura de edificación que para las viviendas familiares será como máximo de 7,50 metros, y la condición adicional de no poder edificarse más de una vivienda por cada unidad predial.
- 6.^a Las obras relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales se limitarán al trazado de vías, al tendido o construcción de conducciones, y a la disposición o ejecución de sus elementos accesorios.

Artículo 3.5.9. Condiciones particulares de las Areas de Protección Ecológico-Paisajística

- 1.^a El uso característico de estas áreas se restringirá al de las actividades necesarias para la protección y mejora de su condición natural.
- 2.^a Son usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan deterioro o menoscabo de la calidad del área objeto de protección, los correspondientes a la explotación agropecuaria de los terrenos, al mantenimiento de los elementos de las redes de transporte y de servicios infraestructurales existentes y a las actividades de ocio y recreativas que se desarrollen al aire libre.
- Son usos incompatibles los no incluidos.
- 3.^a No se permitirán otras obras o instalaciones que las directamente vinculadas al uso característico, sin más limitación que la de su integración en el medio natural, las relativas a la conservación de las redes de servicio público existentes, y excepcionalmente, las de carácter provisional anejas al ocio y esparcimiento público.
- 4.^a Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores los terrenos incluidos en el Area SNU-PP.4 (márgenes del Guadiana, en zona de entre puentes), integrada en el sistema general de espacios libres, cuyo tratamiento superficial y ordenación detallada se llevará a efecto mediante la previa formación y aprobación de los correspondientes Proyectos o Estudios de cada Actuación Singular, que posteriormente serán desarrollados y ejecutados según proyectos específicos de urbanización o Edificación, todo ello conforme a las siguientes condiciones y objetivos particulares:
- a/ El ámbito espacial de cada Estudio de Actuación Singular comprenderá como mínimo la total superficie de cada sector entre puentes del área delimitada.
- El objeto de cada proyecto de urbanización o edificación a desarrollar, conforme a las determinaciones y directrices del estudio de cada actuación singular, definirá



íntegramente las obras a llevar a efecto para la total ejecución de cada elemento diferenciado de la ordenación aprobada.

- b/ Se señala como objetivo prioritario de la actuación la recuperación de la cualidad urbana del área y su reintegración a la estructura de la Ciudad.
- c/ Las características de la ordenación a detallar se dirigirán a:
 - La regeneración de la margen derecha del río, mediante su acondicionamiento como parque natural de la zona de esparcimiento acuático, y el establecimiento de medidas a adoptar para la erradicación de los usos indebidos existentes y el impedimento de la nueva implantación de usos incompatibles.
 - La consolidación de la perspectiva y carácter urbano de la margen izquierda, mediante la Ordenación de la zona del actual embarcadero como base de actividades náuticas, la estabilización y el tratamiento de sus bordes, la disposición de elementos que posibiliten y faciliten su accesibilidad peatonal, y la apertura y conexión de los espacios del recinto ferial, incluyendo asimismo la previsión de un aparcamiento superficial de autobuses con acceso al tramo de la vía entre el puente de Palmas y el puente de la Universidad, en margen izquierda del Guadiana.
- d/ Las condiciones de protección a establecer se referirán a la preservación del estado natural de los terrenos de las márgenes no tratadas y de las aguas del cauce, mediante las determinaciones normativas para la regulación de vertidos y extracciones de áridos, y a la restitución de la flora autóctona de sus riberas con la sustitución progresiva y selectiva de las especies arbóreas implantadas que no correspondan a aquellas.

Artículo 3.5.10. Condiciones particulares de las Areas de Protección Específica

- 1.^a Son usos característicos de estas áreas los correspondientes a las actividades de excavación, mantenimiento y protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, y a la ejecución y mantenimiento de las instalaciones y elementos de las redes de transportes y comunicaciones y de las de servicios infraestructurales.
- 2.^a La permisividad o compatibilidad del establecimiento de uso distintos a los característicos en los terrenos ocupados por las redes de servicio público y sus zonas de protección se ajustará a lo determinado en su reglamentación específica.
En los terrenos en que existan o se resuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, y en sus zonas de protección, se considerará como exclusivo el uso característico correspondiente.
- 3.^a Las construcciones e instalaciones de las redes de servicio público adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.
- 4.^a Las dependencias complementarias de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos se limitarán a los locales de almacenaje, depósito y en su caso, exposición de los restos extraídos, a los talleres de análisis y recomposición de aquellos, y a la vivienda o albergue del personal encargado de la vigilancia y guardería del yacimiento.
- 5.^a Las edificaciones y usos que conforme a la reglamentación específica de las redes de servicio público pudieran desarrollarse en sus zonas de protección, cumplirán las condiciones particulares que se señalan para el Suelo no Urbanizable Común.

SECCION 3.ª: AREAS DE ADMISIBILIDAD EXCEPCIONAL

Artículo 3.5.11. Delimitación e identificación

La situación en el territorio municipal y la delimitación de las Areas de Admisibilidad, se reflejan, respectivamente, en los planos EG-1, y CR-1 y CR-5.



La designación individual de cada área se efectúa mediante las siglas expresadas en el artículo 3.5.3, seguidas del correspondiente número de orden, y su identificación nominal es la que a continuación se indica.

- Areas de Admisibilidad Residencial.

AR-1: Terrenos marginales a la vía de acceso a "La Granadilla".

AR-2: Terrenos marginales a la Avenida de Elvas (Carretera N-V).

AR-3: Parcelación rústica de "Cerros Verdes".

AR-4: Parcelación rústica de "Bótoa".

AR-5: Parcelación rústica de "Calatraveja".

AR-6: Parcelación rústica de "Río Caya".

AR-7: Parcelación rústica de "La Atalaya".

AR-8: Colonia residencial aneja a la Base Aérea del Ministerio de Defensa.

AR-9: Parcelación rústica de "Tres Arroyos".

M-8A-A/96

~~AR-10: Parcelación rústica de "Los Montitos".~~

AR-11: Parcelación rústica de "Las Rosas".

AR-12: Parcelación rústica de "El Caballo".

AR-13: Parcelación rústica en Carretera de Sevilla (N-432).

AR-14: Parcelación rústica de "Campofrío".

AR-15: Parcelación rústica en Carretera de Valverde (BA-200).

AR-16: Parcelación rústica de "Los Lebratos".

AR-17: Parcelación rústica de "Dehesilla de Calamón".

AR-18: Parcelación rústica de "Campomanes".

AR-19: Parcelación rústica en Carretera de Valverde (BA-200).

AR-20: Parcelación rústica de "Los Pinares".

AR-21: Parcelación rústica de "El Manantío".

AR-22: Parcelación rústica de "El Plantío".

AR-23: Parcelación rústica de "El Corazón de Jesús".

AR-24: Parcelación rústica de "El Mercadillo".

AR-25: Parcelación rústica de "La Corchuela".

AR-26: Parcelación rústica de "Dehesa de la Corchuela".

M-8B-A/96

~~AR-27: Finca rústica "SADISA".~~

M-25-A/90

~~AR-28: Parcelación entre finca "SADISA" y "Los Montitos".~~

M-8A-A/96

- Areas de Admisibilidad Industrial

AI-1: Terrenos marginales a la Carretera de Cáceres (N-523) en el núcleo principal.

AI-2: Terrenos marginales a la Carretera de Cáceres (N-523) en el núcleo de Gévora.

AI-3: Terrenos adyacentes al suelo urbano de Gévora.

AI-4: Terrenos marginales a la Carretera de Montijo (C-537).

AI-5: Terrenos marginales a la Carretera de Madrid (N-V) en el núcleo de Villafranco.

AI-6: Terrenos marginales a la Carretera de Madrid (N-V) en el núcleo de Villafranco.

M-8B-A/96

~~AI-7: Terrenos marginales a la Carretera de Sevilla (N-432).~~

M-28-A/90

AI-8: Terrenos en la Carretera (N-V) junto a Piscifactoría.

- - Areas de Admisibilidad Específica



M-S-1/90

- AE-1: Instalaciones asistenciales y deportivas de "La Granadilla".
 AE-2: Escuela de Ingeniería Técnica Agrícola (ITA).
 AE-3: Instalaciones institucionales de la Diputación y del Ministerio de Agricultura.
 AE-4a: Instalaciones aduaneras del puesto fronterizo de "Caya".
 AE-4b: Terrenos marginales a la Carretera de Portugal y a la Autovía N-V, adyacentes al Area anterior.
 AE-5: Cementerio local de Alvarado.
 AE-6: Cementerio local de Balboa.
 AE-7: Cementerio local de Gévora.
 AE-8: Cementerio local de Novelda.
 AE-9: Cementerio local de Sagrajas.
 AE-10: Cementerio local de Valdebótoa.
 AE-11: Cementerio local de Villafranco.
 AE-12: Cementerio local de Pueblonuevo.
 AE-13: Acuartelamiento de "Bótoa".
 AE-14: Instalaciones asistenciales, religiosas y sociorrecreativas de "Bótoa"
 AE-15: Instalaciones sociorrecreativas del club "Olímpico Ibérico".
 AE-16: Instalaciones sociorrecreativas del club "El Corzo".
 AE-17: Centro Penitenciario Provincial.
 AE-18: Instalaciones sociorrecreativas del club "Tiro de Pichón".
 AE-19: Cementerio Municipal.
 AE-20: Instalaciones sociorrecreativas del club "Campo Pino".
 AE-21: Acuartelamiento e instalaciones aéreas del Ministerio de Defensa de la red de transporte.
 AE-22: Instalaciones educativas de enseñanza especial del Ministerio de Educación.
 AE-23: Acuartelamiento de "Sancha Brava".
 AE-24: Instalaciones deportivas en Gevora.

M-6-A/90

Se considerarán asimismo incluidas entre las Areas de Admisibilidad Industrial, y objetivamente delimitadas, los terrenos en cuyo subsuelo exista o se presuma la existencia de yacimientos mineros.

Artículo 3.5.12. Condiciones particulares de las Areas de Admisibilidad Residencial

1.^a El uso característico de estas áreas es el Residencial Unifamiliar.

Excepcionalmente en el área AR-2 se permitirán además los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario Hotelero.
- Terciario Sociorrecreativo (restringido a los usos específicos de Centros Sociales y Casinos).
- Dotación Social: (restringido a los usos específicos Sanitario y Asistencial).
- Dotación Deportiva.
- Espacios Libres.
- Red Viaria.

2.^a Se señalan como usos permitidos o compatibles con el anterior los relativos a las instalaciones y servicios complementarios de las viviendas y los correspondientes a la ejecución y el mantenimiento de las redes de servicio público.



M-4-A/90

No obstante lo anterior, en el **Plan Especial de Ordenación** específico del área de que se trate podrá proponerse justificadamente la inclusión de otros usos compatibles con el Residencial, según el régimen general establecido en el capítulo 2 del Título Segundo de estas Normas.

M-4-A/90

Hasta tanto se aprueba el **Plan Especial de Ordenación** de cada área se permitirá el uso agrícola de los terrenos, restringido exclusivamente a cultivo de los mismos.

Son usos incompatibles los no incluidos entre los anteriores.

3.^a Las edificaciones destinadas a vivienda familiar y sus dependencias complementarias cumplirán las siguientes condiciones:

M-8A-A/96

M-8B-A/96

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de 500 m² en el área AR-8 y AR-10, de 1.000 m² en las áreas AR-1 y AR-2 y AR-27, y de 5.000 m² en las áreas restantes.

M-8A-A/96

M-8B-A/96

- Las construcciones se tranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros en el área AR-8 y AR-10, de 5 metros en las áreas AR-1 y AR-2 y AR-27, y de 10 metros en las áreas restantes.

- Su altura de edificación será de 7,50 metros con un número máximo de dos plantas.

M-8A-A/96

M-8B-A/96

- La superficie máxima edificable será de 250 m² para las parcelas de superficie igual a la mínima exigida en cada área pudiendo incrementarse tal edificabilidad en parcelas de mayor superficie hasta 0,25 m²/m² en áreas AR-1, AR-2 y AR-8, AR-10 y AR-27 y hasta 0,05 m²/m² en las restantes áreas.

- No se podrá edificar más de una vivienda por cada parcela independiente, cualquiera que fuera su superficie.

- La superficie mínima de las parcelas del área AR-2 que se destinen a los usos terciarios o dotacionales permitidos será de 10.000 m², y su edificación no excederá de 1 m² construido por cada 3 m² de superficie de terrenos afectos a la edificación, con una altura máxima de tres plantas y 12 metros.

M-4-A/90

4.^a No se permitirá la construcción de vivienda alguna en estas áreas hasta que no haya sido definitivamente aprobado el **Plan Especial de Ordenación** correspondiente.

5.^a Las edificaciones e instalaciones de las redes de servicio público adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

Artículo 3.5.13. Condiciones particulares de las Areas de Admisibilidad Industrial

M-28-A/90

M-8B-A/96

1.^a Se establecen como usos característicos el de Industria de Almacenaje (IE), y de taller (IT) para las áreas AI-1, AI-2, AI-3 y AI-7 AI-8.

En las áreas AI-4, AI-5, y AI-6 se considerará además como uso característico el de Industria de Transformación (IP-2).

En las áreas de yacimientos mineros se admitirán como característicos todos los usos industriales relativos a la extracción, transformación y almacenaje de la materia prima extraída.

2.^a Serán usos compatibles con los anteriores los correspondientes a la ejecución y mantenimiento de las redes de servicio público.

Se considerarán incompatibles los usos no señalados como característicos o compatibles.

3.^a Las edificaciones industriales que se construyan cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de 2.000 m².
- Las construcciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 10 metros.
- Su altura de edificación no excederá de 7,50 metros, salvo casos justificados, y la construcción se desarrollará en una sola planta sobre rasante.



M-11-A/92

- Admisibilidad de una edificabilidad máxima sobre superficie bruta de 0,40 m²/m².

4.^a No se autorizará el establecimiento y apertura de más de una actividad diferenciada por cada parcela independiente.

M-4-A/90

M-28-A/90

M-8B-A/96

5.^a No podrá desarrollarse ninguna instalación o edificación en las áreas, AI-2, AI-4 y AI-7 AI-8, antes de la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación correspondiente.

El mismo requisito se exigirá para la ampliación de las instalaciones existentes en las restantes áreas o para la parcelación y reedificación de los terrenos en ellas incluidos.

6.^a La ejecución de obras e instalaciones relativas a las redes de servicio público se ajustarán a lo señalado al respecto para las Areas de Admisibilidad Residencial.

M-28-A/90

7.^a El área de Admisibilidad industrial AI-8 se regirá por las siguientes condiciones urbanísticas:

- Parcela mínima 11.000 m².
- Edificabilidad máxima 0,4 m²/m² sobre superficie bruta del área.
- Altura máxima de edificación 7,50 m. pudiéndose desarrollar en dos plantas un 20% de lo edificado como máximo, el resto en una sola planta.

Artículo 3.5.14. Condiciones particulares de las Areas de Admisibilidad Específica

1.^a Se señalan como usos característicos de este tipo de áreas los usos globales dotacionales e institucionales y el uso Sociorrecreativo específico correspondientes a las actividades que se desarrollan actualmente en cada área.

M-S-1/90

M-4-A/90

En particular, en el AE-4.b se entenderá como uso característico el correspondiente a los servicios complementarios de la red de transporte, y aquellos otros usos de carácter terciario de apoyo o complemento del Area AE-4.a colindante, que justificadamente se incluyan en el pertinente Plan Especial de Ordenación.

2.^a Se considerarán como usos compatibles con los anteriores los relativos a la ejecución y mantenimiento de las redes de servicio y, excepcionalmente, el uso de residencia comunitaria y de vivienda unifamiliar exclusivamente destinado al personal directamente afecto al servicio del uso institucional implantado en las áreas AE-13, AE-17, AE-21 y AE-23.

Con el mismo carácter excepcional se admitirá el uso residencial relativo a segunda vivienda o albergue ocasional, previa la agrupación y mancomunación de todos los terrenos delimitados, en las áreas AE-15 y AE-20.

M-S-1/90

3.^a En las nuevas edificaciones e instalaciones que hayan de llevarse a efecto, y en la ampliación de las existentes, se cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie de terrenos vinculados a la actuación será la total de cada área delimitada, con excepción de las áreas AE-1, AE-3, AE-14 y AE-21, para las que se admitirá el desarrollo individualizado de cada una de las fincas registrales que las integran, y del área AE-4 AE-4.b, para la que se admitirá su división en parcelas de superficie no inferior a 500 m², destinadas la implantación de instalaciones y dependencias administrativas, de carácter particular, complementarias del uso institucional implantado.

Las construcciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros en el área AE-4 AE-4.b y a 10 metros en las áreas restantes.

Su altura de edificación no excederá de 12 metros, con un número máximo de tres plantas.

La superficie total edificada no resultará superior a 1 m² construido por cada 3 m² de superficie de terrenos afectos a la edificación.

M-4-A/90

4.^a No podrán realizarse nuevas edificaciones e instalaciones, ni ampliaciones de las existentes, en estas áreas, sin la previa aprobación del Plan Especial de Ordenación correspondiente.



El mismo requisito se exigirá para las modificaciones de los usos pormenorizados relativos a las actividades actualmente implantadas.

- 5.^a En la ejecución de obras e instalaciones de las redes de servicio público se observarán las condiciones señaladas para las Areas de Admisibilidad Residencial e Industrial.

SECCION 4.ª: SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Artículo 3.5.15. Delimitación e identificación

La delimitación de los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable Común se remite a la del territorio municipal que se incluye en el plano de Estructura general EG-1, con exclusión de las superficies de las otras clases de suelo y de las Areas de Protección y Admisibilidad definidas en las secciones anteriores de este mismo capítulo.

Artículo 3.5.16. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Común

- 1.^a Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario, en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones.

2.^a- Se consideran como usos compatibles con el anterior los correspondientes a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios complementarios de las redes de servicio público. Igualmente, serán considerados compatibles los que, en aplicación de su legislación específica o porque sean objeto de declaración singular, sean considerados como de utilidad pública o de interés social y justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, así como los destinados a vivienda familiar.

Excepcionalmente, en aquellas fincas del Suelo no Urbanizable Común ocupadas por edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas, se consideraran también usos compatibles los correspondientes a las actividades previamente autorizadas en cada caso.

3.^a- Para la consideración de usos de interés público o social y para la justificación objetiva de la necesidad de emplazamiento en medio rural, se establecen los siguientes criterios:

a) Podrán ser considerados usos de interés público:

- Los usos así declarados por la legislación.
- Los usos pormenorizados establecidos en el Título II, Capítulo 1 de las presentes Normas y que desarrollan los usos globales Institucional y Dotacional, y las Zonas Verdes del uso global de Espacios Libres y ello con independencia de su titularidad pública o privada.
- Aquellos otros usos no pormenorizados por las presentes Normas Urbanísticas, pero que, por su similitud con estas, pueden ser considerados por el Ayuntamiento de interés público.

b) Podrán ser considerados usos de interés social:

- Los usos así declarados por la legislación.
- Los usos que por su actividad específica y recogidas en las presentes normas Urbanísticas, requieran su implantación en suelo no urbanizable o porque su actividad intrínseca a desarrollar así lo demande.
- Aquellos usos que por la actividad a desarrollar puedan ser objetivamente considerados por el Ayuntamiento o Junta de Extremadura especialmente beneficiosos para el conjunto de la población.
- Los usos industriales o terciarios que puedan crear y garantizar un elevado número de puestos de trabajo y/o que puedan incidir significativamente en el desarrollo económico o social de la población.

M-1/95



- Aquellos usos que por su incidencia negativa en la salud o en la imagen u ordenamiento del medio urbano, se considere recomendable su implantación en áreas apropiadas y alejadas de los núcleos urbanos o habitables.
- c) Podrán ser considerado necesario la implantación en medio rural de las instalaciones o construcciones señaladas en los puntos a) y b) anterior en los siguientes casos:
- Los usos y actividades que por su legislación específica sea obligatorio el emplazamiento en ese medio.
 - Aquellas actividades cuya actividad específica determinada por las presentes Normas deben establecerse en el medio rural, o porque la actividad intrínsecamente a desarrollar así lo demande.
 - Las actividades que demanden unas determinadas condiciones urbanísticas y que no encuentran cabida dentro del suelo clasificado como urbano o urbanizable, o, aun teniendo aparentemente cabida, en el momento de la petición, el suelo preparado para ello sea significativamente escaso o no se encuentra el suelo o no pueda encontrarse suficientemente desarrollado en plazos razonables para posibilitar la implantación de la actividad que se pretende.
 - Las actividades que necesitando de una amplia superficie para su implantación y que aun pudiendo tener una clara cabida en solares o terrenos del Suelo Urbano o Urbanizable, debido a la excepcionalmente escasa edificabilidad que requiera con respecto a su superficie, pueda considerarse como necesario su emplazamiento en medio rural, debido a la elevada repercusión que para la implantación de la actividad pueda representar la adquisición del suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - Aquellos usos que se hayan declarados de interés social por ser recomendable que su actividad se desarrolle en áreas alejadas de los núcleos de población y/o habitables o porque su implantación en el medio urbano suponga una incidencia negativa.
 - Aquellas otras circunstancias que alternativas o simultáneamente con las expuestas puedan ser objetivamente considerarse por el Ayuntamiento y órgano autonómico correspondiente, que justifican su implantación en medio rural.
- 4ª.- Las edificaciones e instalaciones correspondientes a las redes de servicio público y sus dependencias y servicios complementarios, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Construcciones vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y redes de servicios público:
- Superficie mínima terrenos vinculados: 2.000 m²
 - Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².
 - N^o máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima edificación: 9 m.
 - Retranqueos mínimos a todos los linderos: 10m.
- b) Estaciones de Servicio al borde de la red de Transporte y Comunicaciones.
- Superficie mínima de terrenos: 5.000 m².
 - Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
 - N^o máximo de plantas: 1.
 - Altura máxima: 4,5 m.
 - Retranqueos mínimo a todos los linderos: 10 m.
- c) Construcciones de los servicios complementarios de las redes de carretera como áreas de descanso, ventas, etc., en el que pueden incluirse estaciones de servicios.
- Superficie mínima terrenos vinculados áreas de descanso, ventas etc.
Con o sin gasolinera: 15.000 m².



- Edificabilidad mínima: 0,05 m²/m².
- Edificabilidad máxima justificar: 0,10 m²/m².
- N^o máximo de plantas: 2.
- Altura máxima edificación: 9 m.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 10 m.

5^a. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima terrenos vinculados: 35.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².
- N^o máximo de plantas: 3
- Altura máxima de la edificación: 12 m.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 10 m.

Asimismo se respetaran aquellas superficies de terrenos comprendidos entre 10.000 y 35.000 m²., que acrediten documentalmente el haber sido tramitadas o segregadas, antes de la aprobación definitiva de la presente modificación, con la finalidad de ubicar o implantar construcciones o instalaciones que pudieran ser declaradas de utilidad pública para la obtención de dicha declaración, tuviera lugar en el plazo de UN AÑO a contar desde la entrada en vigor de esta modificación.

6^a. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las condiciones establecidas para el mismo uso en las Areas de Protección Agropecuarias.

7^a. El documento técnico que se acompañara a la petición de autorización de construcción de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, contendrá, al menos, los siguientes extremos:

a) Relativos al emplazamiento de la finca:

- Situación de la finca a escala 1:25.000 y 1:5.000.
- Emplazamiento, y extensiones de la finca a escala mínima de 1:2.000 reflejando el estado actual de la misma en cuanto a elementos naturales de interés y servicios o redes infraestructurales existentes.
- Documentación gráfica o fotográfica del entorno.

b) Relativos a la declaración de utilidad pública o interés social y de su necesidad de implantación en medio rural:

- Clasificación de la instalación en los conceptos de interés pública y/o social o de vivienda familiar.
- Justificación de la clasificación de la actividad como de interés público o social, en función de los criterios contenidos en el apartado 3^a.
- Justificación en el supuesto de instalaciones de interés público o social, de su necesidad de implantación en medio rural.

c) Relativos a las características fundamentales de las construcciones e instalaciones:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones de las construcciones y, en su caso, de adopción por el solicitante de edificabilidades superior a la mínima garantizada.
- Descripción genérica de la construcción e instalación.
- Documentación gráfica que contenga una descripción general de las edificaciones o instalaciones que se pretenden construir, y de la idoneidad de su implantación en el entorno natural.
- Previsiones relativas a los vertidos de aguas residuales y abastecimiento de aguas, así como de conexión con la red de transportes.



- Previsiones relativas a la adopción de medidas correctoras que pudiera precisas la actividad a implantar.

Artículo 3.5.17. Otras condiciones

Tanto en el Suelo no Urbanizable Común como en las restantes áreas del Suelo no Urbanizable, la regulación de aspectos relativos a los actos de edificación y uso del suelo no contemplados o limitados en las condiciones particulares de cada área, se regirá por las condiciones generales establecidas en el Título Segundo de estas Normas.



CAPITULO 6. SISTEMAS GENERALES.

M-10-A/90

SECCION 1ª: DIVISION Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 3.6.1. División y delimitación.

Los sistemas generales se dividen en:

- Sistemas generales de transportes y comunicaciones.
- Sistemas generales de servicios infraestructurales.
- Sistemas generales de Espacios Libres.
- Sistemas generales de Dotaciones.

Estos sistemas generales se definen en el núcleo principal en los planos EG-3 a EG.3.4 y en los núcleos rurales en los planos EG-4.1 a EG-4.12 y en el territorio municipal en los planos EG-1. Su delimitación a efectos de las clases de suelo en el que se encuentran incluidos se establece en el plano EG-2 para el núcleo principal y en los mismos planos que para su definición en los núcleos rurales y en el territorio municipal.

Artículo 3.6.2. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos afectos por sistemas generales queda definido en el artículo 3.6.1 de las presentes normas exceptuándose de ello aquellos terrenos cuyo desarrollo se realice sobre suelo público ya obtenido. Los terrenos destinados al desarrollo sistemas generales que se encuentren ubicados en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado hasta su inclusión en Programas de Actuación Urbanística, carecerán de valor urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

Artículo 3.6.3. Desarrollo del suelo destinado a Sistemas Generales.

La ordenación de los terrenos afectos a los sistemas generales, se desarrollan de conformidad con la clase de suelo en que se encuentren delimitados, según los siguientes supuestos:

A/ Sistemas generales delimitados en el Suelo Urbano.

- Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico, cuando el sistema general no se encuentra delimitado dentro de un área de Planeamiento a desarrollar.
- Mediante la formulación del correspondiente figura de planeamiento cuando el sistema general se encuentre incluido dentro de la delimitación de un Área de Planeamiento a Desarrollar.

B/ Sistemas generales delimitados dentro del suelo urbanizable.

- Mediante la formulación de los planes parciales que desarrollan el sector del Suelo Urbanizable Programado donde se encuentren delimitados los Sistemas Generales.

C/ Sistemas Generales delimitados en el Suelo Urbanizable No programado:

- Mediante la redacción directa de los correspondiente Programas de Actuación Urbanística que desarrollen las áreas del Suelo Urbanizable no Programado.

D/ Sistemas generales definidos en el Suelo No Urbanizable:

- Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico cuando la ordenación del sistema general se encuentra suficientemente detallada en la presente Revisión.
- Mediante la formulación de los Planes Especiales cuando se encuentren delimitados dentro de las Áreas de Admisibilidad Especial.



Cuando no se encuentren detallada la ordenación de terrenos afectos a los sistemas generales, por no haberse formulado, en su caso, la correspondiente figura de planeamiento en desarrollo del Plan General y por su necesidad de programación se deba adelantar la ejecución de estos, se redactara un Plan Especial para su ordenación y detalle.

SECCION 2ª: GESTION DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 3.6.4. Tipificación de las actuaciones.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de los sistemas generales previstos por el Plan General en las diferentes clases de suelo se distribuye en los siguientes tipos de acciones:

- Acciones en la red de transportes y comunicaciones referidas a la ejecución de las obras de pavimentación viaria y aparcamientos cubiertos o en superficie, y a la red ferroviaria; definida en los planos GP-2.2 (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).
- Acciones en las Redes de Servicios Infraestructurales referidas a la ejecución de las obras de abastecimiento de aguas y saneamiento, que se localizan en los planos GP-2.3 a GP-2.5 (núcleo principal) y GP-3.1 a GP-3.8 (núcleo rurales).
- Acciones Dotacionales y de Espacios libres, dirigidas a la construcción de equipamiento comunitario y al tratamiento de espacios libres, definidas en los planos de Gestión Programación GP-2.1 (núcleo principal) (GP-3.1 a GP-3.8 (núcleos rurales).

Artículo 3.6.5. Ambito de Actuación.

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución de las actuaciones previstas y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establece los siguientes ámbitos de Actuación:

- Ambitos de actuaciones puntuales relativos a las actuaciones aisladas sobre suelos que se encuentran suficientemente detallados en la presente Revisión y no precisasen de alguna figura de planeamiento para su ordenación o instrumento de gestión para la reparcelación o compensación.
- Unidades de Actuación Continuas relativas a las actuaciones sobre suelos que precisasen una ordenación detallada mediante la formulación de alguna figura de planeamiento, o de algún instrumento de gestión para la reparcelación o compensación.

Artículo 3.6.6. Gestión de las Unidades de Actuación Aisladas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las Actuaciones aisladas de carácter puntual, se llevara a efecto mediante el sistema de expropiación o cesión directa.

Artículo 3.6.7. Gestión de las Unidades de Actuación Continuas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las Unidades de Actuación continuas se realizara mediante los siguientes sistemas:

- Por Cesión: cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos y se encuentre terminado el expediente de compensación o reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales.
- Por ocupación anticipada: cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos e iniciado el expediente de compensación o reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales, mediante el procedimiento establecido en el Art. 53 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Por cesión anticipada: cuando únicamente se encuentre detallada la ordenación de los terrenos, reservándose los titulares de los terrenos el derecho de aprovechamiento



urbanístico que les corresponda mediante el establecimiento del correspondiente convenio.

- Por expropiación: Este sistema se aplicara preceptivamente en el Suelo No Urbanizable y siempre que este detallada la ordenación. En el resto de los suelos se podrá aplicar cuando este detallada la ordenación de los terrenos, con reserva por parte del Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico que pudiera tener.

Los terrenos se valoraran de acuerdo con su valor urbanístico.

Artículo 3.6.8. Asignación de costes para la ejecución de los Sistemas Generales.

Los costes asignados a la inversión publica a realizar para la ejecución de los sistemas generales comprenderá:

- La redacción y tramitación de los Planes Especiales y los proyectos técnicos correspondientes de urbanización o edificación.
- Las obras de urbanización y edificación precisas para su implantación.
- Las obras de derribos que deban realizarse para la correcta implantación de los Sistemas Generales.
- Las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 60 del Reglamento de Gestión Urbanística, referente a los terrenos donde se vayan a implantar los sistemas generales.

Los costes a cargo de los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales serán los que se deriven como consecuencia de hacer efectivos sus derechos de aprovechamiento en el polígono correspondiente o, en su caso, en los terrenos edificables.

SECCION 3ª: CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLAR LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 3.6.9. Contenido de las figuras del planeamiento que desarrollen los Sistemas Generales.

Cuando los sistemas generales se encuentren delimitados dentro de algún área que precisare para su ordenación de alguna figura de planeamiento en desarrollo del Plan General, estos deberán ordenar y regular los terrenos donde se ubiquen los sistemas generales con las mismas determinaciones que para el resto de los terrenos de dicha área, debiendo delimitar los Polígonos de Actuación precisos para la correcta ejecución de dichos sistemas.

Artículo 3.6.10. Ambito y contenido de los Planes Especiales formulados para el desarrollo de los Sistemas Generales.

Los Planes Especiales que se formulen para desarrollar los sistemas generales contendrán como ámbito mínimo los contenidos dentro de cada unidad de actuación del Suelo Urbano; de cada sector del Suelo Urbanizable Programado; de cada área de Suelo Urbanizable no Programado o de cada área de admisibilidad excepcional en el Suelo No Urbanizable, siempre que se refieran a elementos completos, debiendo en caso contrario, ampliarse dicho ámbito.

En el resto del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales desarrollaran elementos completos de los Sistemas Generales.

Los Planes Especiales contendrán además de las determinaciones genéricas previstas en la Ley y las presentes Normas, lo siguiente:

- Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos, dirección y descripción y superficie de las fincas afectadas.
- División en Polígonos de Actuación de tal forma que los titulares de los terrenos incluidos en cada uno de ellos puedan hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.
- Determinación del derecho de aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada polígono o unidad de Actuación así como definición de la unidad o polígono de



Actuación donde deban hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

Definición del Sistema de Actuación a emplear.

- Establecimiento de los usos e intensidades a implantar.
- Trazado, características y evaluación económica de las obras a ejecutar en desarrollo del Plan Especial.
- Estudio económico financiero de conformidad con el art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Establecimiento de un Plan de etapas.



ANEXO I: VALORACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

1. Valor Urbanístico

El valor urbanístico que corresponderá a las parcelas y terrenos del término municipal clasificados como urbanos (o incluidos en Sectores del Suelo Urbanizable Programado en Ejecución) será el deducible de la siguiente expresión:

$$Vu = 0,10 \times M \times Se \times Fu \times Fs \times Ft$$

en la que

Vu = Valor urbanístico de los terrenos.

M = Módulo de Viviendas de Protección Oficial vigente en cada momento.

Se = Superficie total edificable sobre la parcela o terrenos de que se trate.

Fu, Fs y Ft = Factores correctores de valoración, expresados en los siguientes apartados de este Anexo.

- El valor urbanístico anterior podrá ser incrementado o reducido en los porcentajes que se señalan en los artículos 150 y 151 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el grado de urbanización de los terrenos.
- En el caso de terrenos totalmente carentes de urbanización, del valor urbanístico obtenido conforme a la fórmula establecida se deducirá el importe de las obras de urbanización necesarias para dotar a los terrenos o parcelas de todos los servicios necesarios.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.8 de estas Normas, las parcelas edificables resultantes de la ordenación que se establezca en los futuros Planes Parciales que desarrollen Sectores del Suelo Urbanizable se valorarán análogamente a las parcelas y terrenos clasificados como suelo urbano, sustituyendo en la expresión anterior el factor corrector de situación (Fs) por el coeficiente de situación (Cs) asignado a cada sector en el análisis del Aprovechamiento Medio que se incluye como Anexo II en la Memoria de la Ordenación de la presente Revisión.

2. Factor de uso (Fu)

El factor corrector de uso determina el valor relativo que a cada parcela se atribuye en función del uso global asignado a la misma en el planeamiento de aplicación.

Los valores establecidos para el factor de uso son los siguientes:

Uso Terciario	1,25
Uso Residencial	1,00
Uso Industrial	0,75
Uso Institucional, Dotacional o de Servicios	0,50

3. Factor de Situación (Fs)

El factor corrector de situación valora relativamente la localización en el Distrito y respecto de los sistemas generales del área normativa (o Sector, en caso de Suelo Urbanizable en ejecución) en que se incluye la parcela, y la situación urbana del Distrito en la Ciudad.

Los valores relativos del factor de situación según distritos y áreas normativas o sectores son los que se indican en el cuadro siguiente:



ANEXO I: VALORACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

VALORES DEL FACTOR DE SITUACION (Fs) SEGUN AREAS NORMATIVAS O SECTORES

DT	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50
I	ACO-1, APD-5	ARN-1, ARN-2, APD-4	APR-1, ARE-1, APD-2, APD-3		
II/III	ARN-3, ARE-3	ACO-3, ARN-4, ARN-5, ARE-4, ACO-2, ACO-4, ACO-5, ACO-6, ARE-6, ANP-2, ANP-3, APD-8	ACO-2, ACO-4, ACO-5, ACO-6, ACO-7, ARN-6, ARE-2, ARE-5, ARE-7, ARE-8, ARE-9, ANP-1, APD-7 SUP-E.1		
IV	ACO-11, ARE-10	ACO-12, ARE-14	ACO-8, ACO-9, ACO-13, ARN-7, ARN-8, ARE-12, ARE-13, APD-8, SUP-E.2	ACO-10, ACO-14, ACO-15, ACO-16, ANP-4, ANP-5, ANP-6, APD-9, APD-10, APD-11, APD-12, APD-13	
V	ACO-17, ACO-19, ACO-21, APD-14	ACO-18, ACO-20, ACO-22, ACO-23, ACO-26, ARE-15	ACO-25, ACO-27, ARN-9, ARE-16, ANP-7, SUP-E.3, SUP-E.4, SUP-E.5, SUP-E.6	ACO-24	ACO-28, ARE-17, ARE-18, ARE-19, ARE-20, ANP-8
VI				ACO-30, ACO-31, ACO-32, ACO-33, ACO-34, ACO-35, ARE-21, ARE-22, ANP-9, ANP-10, APD-15, APD-16, APD-17	ACO-29
VII		ARN-10, ACO-42, APD-22	ACO-37, ACO-38, ACO-39, ACO-40, ACO-41, ARN-11, ARE-23, ARE-24, ANP-11, APD-18, APD-19, APD-20, APD-21, APD-23, APD-24, APD-25, APD-26, SUP-E.8	ACO-36, ACO-43, ANP-12, SUP-E.7	
VIII					Todas las Areas Normativas

4. Factor de tipología edificatoria

El factor corrector de tipología edificatoria establece las diferencias de valor relativas a las características de las construcciones a erigir en cada parcela según los distintos tipos de edificación asignados.

Los valores del factor corrector correspondientes a cada tipología edificatoria son los que a continuación se indican:

- Edificación Abierta (EA), Unifamiliar Aislada (UA), Unifamiliar Pareada (UP), y Edificación Singular (ES) 1,00
- Manzana Cerrada (MC), Manzana con patio de Manzana (MM), Unifamiliar en Hilera (UH), e Industrial Aislada (IA)..... 0,90
- Edificación Densa (ED) e Industrial en Hilera (IH) 0,80

5. Vigencia de los criterios de valoración

La validez y vigencia de los criterios de valoración urbanística antes expresados se prorrogará hasta la adecuación de los valores básicos de la contribución urbana a las nuevas condiciones de uso y volumen establecidas en la presente Revisión del Plan General.

A partir de la correspondiente adaptación el valor urbanístico de cada parcela o terreno será el determinado a los efectos de la citada contribución.



ANEXO II: EDIFICABILIDADES MEDIAS EN EL SUELO URBANO DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES

Edificabilidad Media Neta por Distrito

DISTRITO	SUP. DE MANZANAS m ²	SUP. CONSTRUIDA m ²	EDIFICABILIDAD MEDIA NETA m ² /m ²
I	364.300	1.005.000	2,75
II-III	620.900	1.037.000	1,70
IV	435.600	1.003.000	2,30
V	371.500	1.230.000	3,30
VI	280.100	323.000	1,15
VII	317.600	833.000	2,60

Edificabilidad Media Bruta por Distrito

DISTRITO	SUP. DEL DISTRITO (1) m ²	EDIFICABILIDAD SUP. CONSTRUIDA m ²	MEDIA BRUTA m ² /m ²
I	758.800	1.005.000	1,30
II-III	1.659.000	1.037.000	0,65
IV	1.106.100	1.003.000	0,90
V	1.120.500	1.230.000	1,10
VI	759.300	323.000	0,45
VII	1.585.600	833.000	0,55

Las edificabilidades anteriores serán de aplicación a los efectos de las compensaciones e indemnizaciones a que se hace referencia en el artículo 3.1.6 de estas Normas, correspondiendo el valor de cada cuadro según se trate de enajenación de la superficie de la parcela neta edificable o de la superficie bruta de los terrenos de cada finca.

(1) Excluidas las superficies de sistemas generales ubicadas en el Distrito.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-1
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: Alcazaba árabe
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 66S3 Y 65N1
- Superficie estimada: 73.650 m².
- Estado actual:
Recinto histórico de la ciudad con fuerte topografía, sin tratamiento del terreno y usos específicos de Hospital Militar, Museo Arqueológico y jardines.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Protección
- Finalidad:
Revitalización de un Recinto Histórico como contenedor de usos a nivel ciudad mediante la protección y ejecución de obras, conservación, restauración y/o rehabilitación, que sin perder su entidad de yacimiento arqueológico, posibilite su adecuada reutilización como espacio libre de esparcimiento cultural y recreativo.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Ejecución directa
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Superficie edificable restringida a la existente, a excepción de las pequeñas ampliaciones que se requieran para una adecuada utilización.
- Condiciones de programación:
Reserva mín. plazas aparcamiento público: 1 plaza/100 m² c.
- Condiciones de composición:
Rehabilitación del edificio del Hospital Militar para usos educativos, socioculturales o terciario hotelero.
Ajardinamiento y ordenación del recinto con usos de espacio libre ajardinado y de espectáculos ocasionales.
Restauración de los lienzos de muralla árabe, así como los paseos extra e intramuros y recuperación de accesos primitivos al recinto.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-2
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: Manzana P. de Godoy
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1. hojas n. 55N2 y 65N1
- Superficie estimada: 7.100 m²
- Estado actual:
27 parcelas de muy variable superficie, existiendo 2 de uso industrial de almacenaje, 1 de uso de enseñanza y el resto residencial. Manzana con fuerte desnivel.
- Edificio catalogado: Palacio de Godoy.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior
- Finalidad:
Consecución de dotación escolar de B.U.P. y C.O.U. para el equipamiento educativo del distrito.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Expropiación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de programación:
Sup. mín. suelo usos espacios libres: 28.2%
Sup. mín. equipo educativo: 42.2%
Reserva mín. plazas aparcamiento público: 1 plaza/100 m²c.
- Condiciones de composición:
Cambios de alineación en C/M.P. Blasco y Joaquín Costa.
Edificación de nueva planta con retranqueo de sus límites con el Palacio de Godoy de al menos 9,00 m. y un máximo de 3 plantas.
La zona libre deberá concentrarse junto al Palacio de Godoy, en su lado Noroeste frente al río.
Rehabilitación del Palacio de conformidad con su catalogación para la obtención de 16 unidades.

4. Observaciones

El carácter sugerente de las alineaciones interiores no presupone libertad total de la ordenación, considerándose aquellas como solución alternativa con respecto a otras que consideren como punto focal en el perfil de la manzana al Palacio de Godoy.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-3
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: C/ Joaquín Costa
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1. hojas n. 55N2 y 55N4
- Superficie estimada: 14.300 m²
- Estado actual:
55 parcelas de superficie variable. Usos de guardería (400 m²), Industrial-almacenaje (3.000 m²) solares (1.000 m²) y resto residencial.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle
- Finalidad:
Saneamiento y renovación de una gran manzana del Casco, primando en su reordenación la consecución del registro al interior de la misma mediante una secuencia de patios interiores entrelazados, como evocación a históricas ocupaciones de corrales o casas de vecinos.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 30.500 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 10.200 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2,15 m²/m²
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 72%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 28%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento público: 1 plaza/100 m²c.
- Condiciones de composición:
 - Estructura de Manzana Cerrada con patios interiores accesibles o registrables desde el exterior.
 - Preferencia de locales comerciales en planta baja y residencial en el resto.
 - Altura de edificación 4 plantas y tipología ED en: Plaza Reyes Católicos, resto 3 plantas y tipología MC.
 - Rectificación de alineaciones en las calles Joaquín Costa (nos. 1 B y 30), y J. Sama (nos 7, 5 y 3) y Plaza Reyes Católicos (nos 7 y 8).
 - Edificios catalogados: C/ M. de Evora (n. 12, 14, 46, 40, 26, 10, 8 y 4), C/ Joaquín Costa n.º 16, Plaza Santa Ana n.º 5 y C/J. Sama, 19.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

4. Observaciones

El carácter sugerente de las alineaciones no presupone libertad total de la ordenación, considerándose vinculante la tipología de Manzana Cerrada con patios accesibles, permitiéndose soportales en la planta baja interior a patios.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-4
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: C/ Prim
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2, hojas n. 55S2 y 55N4
- Superficie estimada: 40.000 m²
- Estado actual:
Área de estructura parcelaria muy fragmentada, totalmente consolidada por edificaciones de tipología densa y edad de construcción avanzada, de uso dominante residencial, coexistiendo locales de uso comercial y un centro educacional.

M-2/01

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Reforma interior y saneamiento del área, con reconversión de la edificación dado su deterioro, obtención de suelo para dotaciones y resolución del sistema viario, fundamentalmente como continuación de la vía de la Avda. Juan Carlos I, reordenación de la Plaza de Reyes Católicos, y prolongación de la calle Dosma, así como la consecución de una plazoleta porticada.
- Iniciativa de su formulación: Privada o Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: I Cuatrienio

M-1-A/96

3. Características de ordenación

M-2/01

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 60.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 22.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2,00 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo uso lucrativos: 62%
Dimensión mínima plazoleta porticada: 42 x 35 (1470 m²)
Sup. mín. suelo espacios libres y viales: Resto
~~Sup. mín. suelo equipo educativo: 15%~~
Reserva mín. plazas aparcamiento privado público: 1 plaza/100 m²c.
- Condiciones de composición:
Tipología edificatoria en Manzana Cerrada (MC), Manzana con patio de Manzana (MM), Edificación Densa (ED) o Edificación Abierta (EA).
Altura predominante cuatro plantas y máximo de cinco plantas, permitiéndose particularizadamente, seis plantas para resolver encuentros con edificaciones, medianeras de mayor altura, y para conformar la plaza peatonal porticada que se propone ubicar en el interior de la manzana entre la calle Abril, calle Vasco Nuñez Prolongación calle Dosma y Calle Prim, la cual se retranqueará un mínimo de 10 metros y 25 metros a las dos primeras vías respectivamente, y 5 metros a las dos



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

segundas, posibilitándose en cualquier caso la existencia de las fachadas de esta planta.

Las alineaciones propuestas en la documentación gráfica no se considerarán estrictamente vinculantes.

Las Ordenanzas del Plan Especial podrán proponer para los tipos de edificación permitidos, coeficientes de edificabilidad, según número de plantas, de intensidad superior o inferiores a lo previsto ~~la asignada con carácter general~~ en el artículo 2.1.11 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-5
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: Zona Centro
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 65S1 y 65S3
- Superficie estimada: 3.700 m²
- Estado actual:
Terrenos vacantes, de propiedad pública, procedentes de la demolición del antiguo Seminario de San Atón.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior
- Finalidad:
Generación de nuevos espacios libres y equipo comunitario integrados en el sistema local del Distrito, y ejecución del aparcamiento subterráneo incluido en los sistemas generales de la Ciudad.
- Iniciativa de su formulación:
Pública sin perjuicio de lo indicado en el posterior apartado de observaciones
- Sistema de Actuación: Ejecución directa
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Coeficiente de edificabilidad superficial del área 1,50 m²/m²
Superficie total máxima edificable sobre rasante 5.500 m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo neta edificable: 45%
Sup. mín. suelo destinada a espacios libres: 55%
Usos permitidos con carácter vinculante:
Espacios Libres (LP-1) y Aparcamientos (CP-2)
Usos alternativos o complementarios:
Dotaciones Sociales (DS-1 y DS-3)
Usos prohibidos o incompatibles:
Todos los restantes
Dotación mínima de plazas de aparcamiento: 250 plazas
- Condiciones de composición:
La ordenación a establecer acotará y definirá espacialmente los bordes de la plaza pública a implantar, en la continuidad de los frentes del área correspondientes a las alineaciones de Plaza de Minayo, calle Martín Cansado y vía de nueva apertura (prolongación del eje de calle Zurbarán), localizando en aquellos los cuerpos de edificación que se proyecten, o, en su defecto, mediante la disposición de arbolado, pantallas vegetales o elementos artificiales continuos.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

El aparcamiento público podrá ocupar toda la superficie del área, con exclusión de los Acerados perimetrales de la misma, debiendo observarse en tal caso lo establecido al respecto en el artículo 2.2.31 de estas normas.

El número máximo de plantas que podrán alcanzar los cuerpos de edificación que se proyecten será de cuatro plantas.

Deberá quedar garantizada en la ordenación la accesibilidad y permeabilidad a nivel peatonal del nuevo espacio libre, especialmente desde el borde de Plaza de Minayo.

4. Observaciones

Con carácter previo a la proyección y desarrollo del planeamiento del área, el Ayuntamiento podrá convocar "concurso libre de ideas" para la aproximación de la imagen final de la ordenación a llevar a efecto y la constatación de la adecuación de las características señaladas para la misma en apartados anteriores, sin que necesariamente las ideas a aportar tengan que ajustarse a tales características, pudiendo proponerse incluso la modificación de las condiciones de ordenación establecidas en esta Revisión para las fincas incluidas en los frentes de las manzanas exteriores perimetrales al área, sin perjuicio del aprovechamiento correspondiente a las mismas.

En el caso de que la idea seleccionada por la Corporación municipal supusiere alteración sustancial de las características de la ordenación antes definidas (o de las establecidas en la Revisión para los predios colindantes), deberá instruirse el pertinente expediente de modificación del planeamiento general, previa o simultáneamente a la formulación del Plan Especial a ejecutar.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-6
- Situación urbana: Distrito: I
Barriada: Conjunto de baluartes fortificación Vauban
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 65S3,65S4 y 64N1
- Superficie estimada: 178.000 m²
- Estado actual:
Edificio de la Antigua Plaza de Toros en avanzado estado de deterioro. Edificio escolar en mal estado, así como las instalaciones deportivas existentes. Restaurándose los lienzos de muralla del Baluarte de San Roque y Puerta Pilar.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Protección.
- Finalidad:
Reordenación del área contenida por los Baluartes de San Roque y Sta. María, con fines dotacionales y recreativos, respetando las edificaciones existentes e implantando nuevos usos culturales y deportivos en la Antigua Plaza de Toros y fosos inmediatos. Restauración integral de la fortificación conservada.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Ejecución directa
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Edificabilidad ceñida a la edificación existente excepto aquellas pequeñas ampliaciones requeridas para la adecuada implantación de los usos previstos. En cuanto al baluarte de San Roque, la edificabilidad que posibilite la implantación y construcción de un Palacio de Congresos y Exposiciones.
- Condiciones de programación:
Baluarte de San Roque (Antigua Plaza de Toros): Equipo Social ~~y deportivo~~
Baluarte de Santa María (C.P. Lope de Vega): Escolar (EGB)
Sup. mín. suelo parque deportivo: 12.750 m²
Se conservan los usos sanitarios, asistenciales y sociales existentes.
Sistema general de espacios libres en suelo restante.
- Condiciones de composición:
En los edificios existentes, podrán realizarse las siguientes actuaciones: Renovación en C.P. Lope de Vega. Implantación de edificación para un Palacio de Congresos y Exposiciones en Baluarte de San Roque (manteniendo las trazas y alturas de los restos de la antigua Plaza de Toros). ~~Restauración y/o rehabilitación Antigua Plaza de Toros~~, Renovación en área deportiva y conservación en el resto, así como restauración de lienzos de muralla y, en su caso, rediseño del área ajardinada.

M-2/2000



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 7
- Situación urbana: Distrito: II/III
Barriada: San Roque
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 65N2 y 65N4
- Superficie estimada: 36.900 m²
- Estado actual:
Área con existencia de viviendas de escasa calidad con carácter de chabolas en muchas de ellas.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Reordenación del área para saneamiento y erradicación de infravivienda, así como dignificación del borde Este de San Roque junto al Arroyo Rivillas.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: I Cuatrenio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 22.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 3.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,6 m²/m²
Densidad máx. vivienda por hectárea: 61 viv./Ha.
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 34%
Sup. mín. suelo espacios libres: 17%
Reserva mín. plazas aparcamiento privado público: 1pla/viv
+ 1pla/100 m²e.
- Condiciones de composición:
Mantenimiento mediante reestructuración del Fuerte del Revellín, con posibilidad de uso alternativo al existente de Servicios Municipales por otros dotacionales o de esparcimiento.
Conexión del viario Ronda Norte de San Roque con Avda. Ricardo Carapeto, así como interconexión con los viarios perimetrales.
Ubicación del espacio libre preferentemente junto al Arroyo Rivillas.
Tipología MM, MG y ED con altura máxima de dos plantas.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-8
- Situación urbana: Distrito: IV
Barriada: Pardaleras
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 64N4
- Estado actual:
Area ocupada por viviendas unifamiliares entre medianeras, de propiedad muy repartida, con la edificación en estado insalubre y bajo rasante de la autovía, a la que dan fachada.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Ordenación del extremo edificatorio de la cornisa de la autovía, sustituyendo la edificación insalubre existente por otras en altura y resolviendo el grave problema de la edificación bajo rasante.
- Iniciativa de su formulación: Privada o Pública
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 6.100 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 2.700 m²
Sup. edificable máx. total en usos lucrativos: 7.500 m²
- Condiciones de programación:
Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1p/100m²c o. usos + 1plaza/viv.
- Condiciones de composición:
Mantenimiento de la alineación de la autovía y las fijadas en los planos de ordenación.
Altura máxima de nueve plantas.

4. Observaciones

Usos terciarios permitidos en plantas baja y 1.^a.
Usos de viviendas en todas las plantas, excepto la baja.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 9
- Situación urbana: Distrito: IV
- Barriada: Antonio Domínguez
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 64N2, 64N4
- 64S2, 64S4
- 63N2 y 63N4
- Superficie estimada: 83.350 m²
- Estado actual:
- Área semiconsolidada con edificación de baja calidad.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
- Saneamiento y dignificación de los vacíos y bordes edificados, creando espacios lineales unitarios que potencien la interrelación comunal de las Barriadas de Antonio Domínguez y Cerro de Reyes, así como rematar las manzanas de borde con fuertes problemas de rasantes.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 32.000 m²
- Sup. máx. edificable uso terciario: 9.500 m²
- Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,45 m²/m²
- Densidad máx. viviendas: 290 viv.
- Condiciones de programación:
- Sup. máx. suelo usos lucrativos: 25%
- Sup. mín. suelo espacios libres: 50%
- Condiciones de composición:
- Se vinculan las alineaciones y usos marcados en la ordenación del área.
- Número de plantas: 2 - 3
- Tipología edificatoria: ED y MC.
- Planta baja comercial vinculante en fachada de manzana frente a espacio libre central.

4. Observaciones

Se incluirá en el PERI el estudio del cauce actual del Arroyo que conduzcan a su saneamiento, incluso mediante la creación de láminas de agua con construcción de represas y en su caso depuración, así como tratamiento de superficies sobre el encauzamiento.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 10
- Situación urbana: Distrito: IV
- Barriada: Antonio Domínguez
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 64N4 y 64S2
- Superficie estimada: 10.000 m²
- Estado actual:
- Área consolidada por viviendas de escasa calidad e incluso ruinosas, con existencia de callejones muy profundos y estrechos y parcelario de muy escasa dimensión.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
- Saneamiento de la edificación y apertura de vías y registros en su interior.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 14.000 m²
- Sup. máx. edificable uso terciario: 3.500 m²
- Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,50 m²/m²
- Densidad máx. viviendas: 130 viv.
- Condiciones de composición:
- Número de alturas: 2 - 3
- Usos: Residencial.
- Tipología: ED, MG, MM o UH



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 11
- Situación urbana: Distrito: IV
- Barriada: Antonio Domínguez
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 64N2 y 64N4
- Superficie estimada: 2.750 m²
- Estado actual:
- Existencia de algunas edificaciones de una y dos plantas, siendo un área de escasa consolidación.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
- Ordenación de volúmenes y fijación de rasantes.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrenio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 4.000 m²
- Sup. máx. edificable uso terciario: 1.500 m²
- Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,50 m²/m²
- Densidad máx. viviendas: 30 viv.
- Condiciones de programación:
- Sup. máx. suelo usos lucrativos: 65%
- Resto de superficie para viario: 35%
- Condiciones de composición:
- Las alineaciones marcadas en la ordenación.
- Altura de dos o tres plantas.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 12
- Situación urbana: Distrito: IV
- Barriada: Cerro de Reyes
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 74N1, 74N3 y 74S1
- Superficie estimada: 24.850 m²
- Estado actual:
- Suelo sin urbanizar de uso preferentemente miniagrícola y alguna vivienda aislada.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial
- Finalidad:
- Ordenar los espacios, fijar rasantes y tratar los bordes del arroyo Rivillas, con el fin de obtener un espacio de esparcimiento y deportivo, saneando y reequipando el área inmediata.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Expropiación
- Iniciación: II Cuatrionio

3. Características de ordenación

- Condiciones de programación:
- Sup. mín. suelo espacios libres: 50%
- Sup. mín. suelo parque deportivo: 50%
- Reserva mín. plazas aparcamiento público: 200
- Condiciones de composición:
- Tratamiento unitario de ambas márgenes del arroyo, incluso con obtención de láminas de agua mediante la creación de represas.
- Mínimo de dos pistas polideportivas separadas entre sí por zonas de paseos y arbolados.

4. Observaciones

El planeamiento a desarrollar se conjugará con el del área APD 9.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-3/99

1. Características del área

- Identificación del área: APD 13
- Situación urbana: Distrito: IV
- Barriada: Cerro de Reyes
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 54S4
- Superficie estimada: 3.000 m²
- Estado actual:
- Viviendas tipo chabolas:

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
- Fijar los rasantes y la ordenación volumétrica, así como tratamiento de la cornisa que se produce.
- Iniciativa de su formulación: Privada-Pública
- Sistema de Actuación: Compens./Cooper.
- Iniciación: I Cuatrionio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 1.700 m²
- Densidad máx. viviendas: 16 viv.
- Condiciones de programación:
- Sup. máx. suelo usos lucrativos: 50%
- Sup. mín. suelo espacios libres y viario: 50%
- Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1 plaza/viv.
- Condiciones de composición:
- Tipología de la edificación: UH y UP.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Alineaciones vinculantes según ordenación.
- Tratamiento unitario del cerramiento posterior.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-23-A/90

1. Características del área

- Identificación del área: APD 14
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Sta. Marina
- Localización gráfica: CR 1
- Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas n. 54N2 y 54N4
- Superficie estimada: 47.100 m²
- Estado actual:
Área en remodelación, con parte de la edificación residencial realizada.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Área del polígono del Cuartel de Menacho en ejecución, pero en la que se necesita una reordenación de los volúmenes previstos en el plan anterior, con el fin de crear espacios públicos de mayor calidad, posibilitando una gran plaza, bajo cuya superficie se puedan construir aparcamiento subterráneos.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: I Cuatrionio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 42.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 11.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,1 m²/m²
Número máx. viviendas: 392
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 7.200 m²
Sup. mín. suelo espacios libres y viario: 28.850 m²
Sup. mín. suelo equipo educativo: 7.250 m²
Sup. mín. suelo institucional: 3.700 m²
Reserva mín. plazas aparcamiento público subterráneo: 300 plazas
- Condiciones de Composición:
Reordenación de los volúmenes existentes para obtener un borde edificado de la plaza central a crear.

4. Observaciones

El estudio de detalle actualmente en ejecución se adaptará a las características de la ordenación señalada.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-15
- Situación urbana: Distrito: VI
Barriada: Gurugú
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 57S1, 57S2
57S3 y 57S4
- Superficie estimada: 34.700 m²
- Estado actual:
Suelo ocupado por varias fincas rústicas de cierta extensión y fincas urbanas de pequeña superficie que suponen un vacío urbano importante en un área consolidada.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Obtención de espacios libres, conexiones viarias: C/ Zapata con C/ Azafrán, Complejo Campomayor con Ronda de la UVA, Ronda de la UVA con Ntra. Sra. de la Asunción, ampliación de instalaciones deportivas de la UVA, formalización de espacio urbano reconocible y construcción de la cornisa Norte.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación:
Cooper./Expropiación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 30.000 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 10.000 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,00 m²/m²
 - Densidad máx. vivienda por hectárea: 60 viv./Ha.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 35%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 35%
 - Sup. mín. suelo parque deportivo: 5%
 - Sup. mín. suelo equipo social: 3%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1plaza/viv
+ pl/100 m² o. uso
 - Reserva mín. plazas aparcamiento público: 120
- Condiciones de Composición:
Sugerencia no vinculante según ordenación propuesta.
Obligatoriedad de rematar con ED/II/RU la manzana definida por la C/ Asunción y el nuevo viario de la esquina NO del terreno y EA en el resto, con altura de tres plantas.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-16
- Situación urbana: Distrito: VI
Barriada: Sta. Engracia
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 57S2 y 57S4
- Superficie estimada: 12.500 m²
- Estado actual:
Vacío urbano con existencia de algunas viviendas unifamiliares.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Relleno del vacío urbano de borde y remate de la cornisa Este del área.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 6.250 m²
 - Sup. máx. edificable uso industrial: 3.100 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,5 m²/m²
 - Densidad máx. vivienda por hectárea: 20 viv./Ha
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 90%
 - Sup. mín. suelo espacios libres y viario: 10%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1 plaza/viv.
- Condiciones de Composición:
Ocupación del suelo con viviendas unifamiliares en parcelas mínimas de 400 m² con altura máxima de dos plantas.
Se permite la ubicación de talleres artesanales o servicios.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-17
- Situación urbana: Distrito: VI
 Barriada: El Progreso
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 47S1, 47S2
 47S4, 47N2
 57S3, 57S1 y 57N3
- Superficie estimada: 117.750 m²
- Estado actual:
 Suelo ocupado por las actuales instalaciones ferroviarias.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
 Desdoblamiento de la actual terminal mixta de viajeros y mercancías, fijación de rasantes de paso elevado o subterráneo de la conexión entre Cañada de Sancha Brava y C/ Gurugú, y reordenación general del área ferroviaria y de su entorno.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de programación y de composición:
 Las adecuadas a la finalidad perseguida y las que se deriven del previo concierto a establecer entre Ayuntamiento y RENFE.

4. Observaciones

La densidad de la edificación será libre, previa justificación en el Plan Especial.
 El acceso a la terminal de mercancías tendrá incorporado plazas de aparcamiento de transportes pesados y mercancías peligrosas.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-18
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: La Estación
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 46N4 y 56N3
- Superficie estimada: 18.350 m²
- Estado actual:
Gran vacío urbano con frente a la Avda. de Carolina Coronado, propiedad mayoritariamente repartida en parcelas de gran tamaño y pequeñas fincas ruinosas u ocupadas por infravivienda.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Relleno del vacío urbano existente, construcción de un gran espacio público concebido como plaza y conexiones viarias. (Transversal de C/ Valladolid con C/ H. de Soto, conexión de C/D. G. Matas con transversal y conexión de C/ Figueira da Foz con transversal.)
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 30.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 7.500 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 40%
Sup. mín. suelo espacios libres: 20%
Sup. mín. suelo equipo educativo: 5%
Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1p/viv o 100m² de local
Reserva mín. plazas aparcamiento público: 90 plazas
- Condiciones de Composición:
Diseño unitario de las fachadas que conforman la plaza y frente a C/ Carolina Coronado, incluyendo obligatoriamente la formalización en fachada a plaza, de un soportal de fondo y altura mínimos de 3,5 x 5 m.
Se plantearán penetraciones bajo la edificación para posibilitar el acceso a la plaza desde la Avda. de Carolina Coronado.
La altura será de 6 plantas en Avda. de Carolina Coronado y de 5 plantas en el resto, y la tipología en Edificación Abierta o Densa.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

4. Observaciones

La dimensión mínima de la plaza será de lado mínimo de 40 m. y su superficie de 2.000 m²

El uso comercial en planta baja será obligatorio en las fachadas a la plaza, y opcional en el resto.

La reserva de suelo para equipo educativo se localizará en el espacio indicado en planos de delimitación gráfica del área.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-19
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: La Estación
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 56N3
- Superficie estimada: 10.855 m²
- Estado actual:
Suelo vacante, excepto en la esquina formada por C/ Argüello de Carvajal y C/ López Diéguez.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Relleno del viario urbano existente y Conexión viaria de C/ Nazaret con C/Argüello Carvajal y paso peatonal bajo ferrocarril.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 16.000 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 3.800 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,75 m²/m²
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 35%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 25%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento privado: 1p/viv o 100m² de local
 - Reserva mín. plazas aparcamiento público: 80 plazas
- Condiciones de Composición:
 - La altura máxima de la edificación será de cinco plantas.
 - Dada la topografía del terreno, se distribuirá la edificación de forma que no queden medianerías vistas, estableciéndose, en su caso, las correspondientes servidumbres.
 - La edificación se distribuirá construyendo la esquina de C/ López Diéguez con Argüello Carvajal, tapando las medianeras existentes.
 - La tipología edificatoria será EA o MM.
 - El trazado viario gráficamente expresado en planos se entenderá como propuesta aproximativa no vinculante.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-20
- Situación urbana: Distrito: VIII
Barriada: S. Fernando
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 56N4 y 56N2
- Superficie estimada: 31.750 m²
- Estado actual:
Suelo vacante, ocupado en la actualidad por unas pequeñas construcciones residenciales de tipología rural.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Relleno del vacío urbano existente, construyendo cornisa y zócalo del Fuerte de S. Cristóbal, conexión de la Cabeza del nuevo puente con C/Argüello Carvajal y con Puente de Palos.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Sistema de Actuación: Compens./Cooper.
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 40.000 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 8.000 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,40 m²/m²
 - Densidad máx. vivienda por hectárea: 120 viv./Ha.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 35%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 25%
 - Sup. mín. suelo parque deportivo: 8%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento privado-público: 1plaza/viv
+ 1pl/100m² local
- Condiciones de Composición:
Será vinculante el tratamiento simétrico de los chaflanes curvos frente a la cabeza del puente, manteniendo constante la altura de cornisa del frente de la manzana Oeste que da a la futura carretera de Cáceres.
Dada la pendiente del terreno, se cuidará la distribución de la edificación, de forma que no aparezcan medianerías vistas, constituyendo, en todo caso, la creación de servidumbre vistas sobre las edificaciones.
La altura máxima de la edificación será de cinco plantas.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

4. Observaciones

Se deberá llegar a un convenio sobre el destino de los terrenos del Cerro de San Cristóbal.

Dado el tamaño de las manzanas se permeabilizará puntualmente al menos en planta baja, a distancias inferiores a los 50 m.

El uso terciario se localizará obligatoriamente en las plantas bajas de la Rotonda del nuevo puente.

Se destinará a plaza pública un espacio no inferior a 2.000 m² frente a la C/Coimbra.

Se dispondrá de una parcela mínima de 2.500 m² para la construcción de una guardería.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-21
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: La Estación
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 56S1, 56S2
56S3 y 56S4
- Superficie estimada: 17.500 m²
- Estado actual:
Edificaciones de calidad constructiva media y tipología unifamiliar dominante, con marcado desnivel de rasantes en el viario que delimita el área.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Regeneración del borde urbano del sector en la fachada al Guadiana y resolución de rasantes.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 28.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 10.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2,00 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 65%
Sup. mín. suelo espacios libres y viario: 35%
Reserva mín. plazas de aparcamiento privado: 1pl/viv o 100 m² c.
- Condiciones de Composición:
Se formalizará la fachada al río, con una edificación regular de tres a cinco plantas, con ordenanza de composición única.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-22
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: S. Fernando
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 46S4 y 56S3
- Superficie estimada: 4.200 m²
- Estado actual:
Terrenos ocupados por las antiguas instalaciones sanitarias del "18 de Julio", edificaciones inicialmente sujetas a protección estructural, pendiente de la elaboración del informe individualizado previo a su catalogación.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
El estudio de Detalle a formular propondrá la reconversión de usos y la renovación, parcial o total, de la edificación que actualmente ocupa los terrenos, dentro de las condiciones marcadas, siempre que del análisis pormenorizado de su precatalogación se dedujera la inadecuación de la misma.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Ejecución directa
- Iniciación: Supeditada a la desprotección del edificio existente

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 8.000 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 2.500 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2,3 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 60%
Sup. mín. suelo espacios libres, viario y aparcamiento: 40%
Reserva mín. plazas aparcamiento: 1 plaza/viv
+1p/100m² o. usos
- Condiciones de Composición:
Se definirá la alineación de Avda. A. Díaz Ambrona conforme a la existente en manzanas colindantes ya renovadas, retranqueándose las correspondientes a los linderos Norte y Oeste una distancia no inferior a 6 metros y conservándose la actual alineación del lindero Este.
La altura máxima será de cinco plantas y la tipología edificatoria a ordenar podrá ser EA, ED, MM, MC o ES.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-23
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: Las Moreras
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 46S4, 45N2
45N4, 56S3 y 55N1
- Superficie estimada: 54.900 m²
- Estado actual:
Suelo básicamente libre, con pequeñas implantaciones de infravivienda y de un centro deportivo público (Pabellón de Entrepuentes).

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial.
- Finalidad:
Obtención de suelo para dotaciones deportivas de la Barriada, definición de la Avenida Díaz Ambrona y construcción del borde no inundable del Guadiana.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 37.500 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 7.500 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,75 m²/m²
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 35%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 6%
 - Sup. mín. suelo equipo deportivo: 23%
 - Sup. resultante de suelo viario-aparcamiento: 36%
 - Reserva mín. plazas aparcamiento:
 - Privada 1plaza/viv o
100 de edificio de uso residencial o terciario
 - Pública 300pl. de aparcamiento en superficie
- Condiciones de Composición:
 Altura mínima de 5 plantas en el frente a Avda. Díaz Ambrona; posibilidad de plantear edificios de 6 plantas en el interior de la manzana, siempre que se conciben con edificación exenta, uso comercial en planta baja en Avda. Díaz Ambrona, optativo en el resto. El uso de vivienda unifamiliar se podrá sustituir por el terciario Hotelero sin sobrepasar ni las alturas ni la edificabilidad prevista para el uso residencial unifamiliar. Se permeabilizarán en planta baja los edificios con frente a la Avda. Díaz Ambrona mediante pasajes peatonales.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-24
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: S. Fernando
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 46S2 y 46S4
- Superficie estimada: 22.900 m²
- Estado actual:
Suelo ocupado por viviendas unifamiliares y grandes vacíos.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Remodelación del área, con trazado viario: ampliación C/Luis Chamizo, prolongación C/ Antonio Machado hasta C/ Luis Chamizo, conexión glorieta del puente de la Universidad con C/Gabriel y Galán y consecución de transición entre las tipologías de las áreas colindantes.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso residencial: 29.700 m²
Sup. máx. edificable uso terciario: 7.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,3 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 33%
Sup. mín. suelo espacios libres: 30%
Sup. mín. suelo parque deportivo: 11%
Reserva mín. plazas aparcamiento privado-público: 1 plaza/viv.
+1pl/100m² o. uso
- Condiciones de Composición:
La construcción se desarrollará en tres, cuatro y cinco plantas.
La edificación seguirá las alineaciones vinculantes, aunque no de forma continua.
La disposición de la edificación será tal que el suelo no edificado conforme espacios unitarios.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-20-A/92

1. Características del área

- Identificación del área: APD-25
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: S. Fernando Este
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 46S1 y 46S3
- Superficie estimada: 29.697 m²
- Estado actual:
Terrenos ocupados por las instalaciones deportivas del Estadio Municipal de "El Vivero".

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial.
- Finalidad:
Reconversión del uso y ordenación actual de los terrenos, componiendo parte del sistema local deportivo del Distrito y posibilitando la implantación de usos residenciales en el área no ocupada por dicho sistema.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I o II Cuatrienio
(Supeditada a la construcción previa del nuevo estadio deportivo en el complejo de "La Granadilla".)

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 26.000 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 9.000 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 1,15 m²/m²
 - Densidad máx. de viviendas por hectárea: 70 viv./ Ha
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 30%
 - Sup. mín. suelo parque deportivo: 15%
 - Sup. ~~mín.~~ suelo espacios libres, viario y aparcamientos: Resto 55%
 - Reserva núm. plazas aparcamiento público: 75 plazas
 - Reserva núm. plazas aparcamiento privado: 1 plaza/viv
1 pl/100m² o. usos
- Condiciones de Composición:
La tipología edificatoria dominante a ordenar será la de Edificación Abierta (EA), con altura máxima de cuatro plantas, disponiéndose preferentemente los cuerpos de edificación junto a las vías laterales de penetración, separadas de las alineaciones actuales una distancia no inferior a 20 m. El interior de la manzana será preferentemente de uso peatonal.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-18-A/90

1. Características del área

- Identificación del área: APD-26
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: Universidad - El Vivero
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 35N2, 36S4
- Superficie estimada: 9.850 m²
- Estado actual:
Suelo ocupado por la antigua fábrica de ITESA, y terrenos anexos.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Ordenación de volúmenes para compatibilizar el uso a que se destine esta área con una adecuada visualización y composición con las instalaciones municipales de la manzana situada al Norte.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- ~~Condiciones de aprovechamiento:~~
 - ~~Sup. máx. edificable uso residencial: 80.000 m²~~
 - ~~Sup. máx. edificable uso terciario: 15.000 m²~~
 - ~~Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,80 m²/m²~~
 - ~~Densidad máx. de viviendas por hectárea: 45 viv/Ha.~~
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 100%
 - ~~Sup. mín. suelo espacios libres: 21 m²/viv~~
 - ~~Sup. mín. suelo equipo educativo: 12 m²/viv.~~
 - ~~Sup. mín. suelo equipo deportivo: 8 m²/viv~~
 - ~~Sup. mín. construido equipo social: 4 m²/viv~~
 - Reserva mín. plazas aparcamiento:
 - ~~Vivienda: 1 plaza/viv.~~
 - Usos terciarios: 1 pl/200 m² const.
 - ~~Situación plazas aparcamiento mínimas:~~
 - ~~Privadas o interiores (máximo): 50%~~
 - ~~Públicas o exteriores (mínimo): 50%~~
 - ~~(Superficie mínima): 7.700 m²~~
- Condiciones de Composición:
La edificación no podrá sobrepasar el límite de la alineación no vinculante marcada en los planos. Los usos posibles son TC-TO y TH y número máximo de plantas de siete,



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

componiéndose el volumen resultante de tal forma que permita la visualización y la composición con las instalaciones municipales situadas al Norte del área.

4. Observaciones

~~Los propietarios del área quedarán obligados a costear íntegramente la urbanización total de los terrenos y a las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo total y de los terrenos destinados a espacios libres, red viaria y servicios dotacionales.~~



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-2-A/92

1. Características del área

- Identificación del área: APD-27
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Santa Marina
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 54N4
- Superficie estimada: 1.875 m²
- Estado actual:
Edificación unifamiliar aislada con uso de guardería privada y resto de los terrenos vacantes.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes.
- Finalidad:
Resolución de la alineación, dado los diferentes anchos de la C/ San Isidro a ambos lados de los terrenos, mediante el estudio del testero del edificio en su fachada a la misma.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:

Sup. máx. edificable uso residencial:	1,94 m ² /m ²
Sup. máx. edificable uso terciario:	1,06 m ² /m ²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos:	3,00 m ² /m ²

El reparto del aprovechamiento lucrativo total entre los propietarios afectados, se realizara de conformidad con el acuerdo existente entre los mismos, el cual se encuentra obrante en el Ayuntamiento.
- Condiciones de programación:

Sup. máx. suelo usos lucrativos:	60%
Sup. mín. suelo espacios libres:	10%
Reserva núm. plazas aparcamiento privado:	1 plaza/viv
	1 pl/100m ² o. usos
- Condiciones de Composición:

El número máximo de plantas será de siete.

Se mantendrá las alineaciones de los edificios colindantes en sus fachadas a la calle Rafael Lucenqui.

La separación mínima del edificio a construir de las edificaciones con fachada a la manzana interior (Plaza Chica) será de 12,00 m.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-7-A/96

1. Características del área

- Identificación del área: APD-28
- Situación urbana: Distrito: VI
Barriada: Cuestas de Orinaza
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 47N4 y 47S2
- Superficie estimada: 4.695 m²
- Estado actual:
Terrenos vacantes, enmarcados por viario perimetral definido y urbanizado en gran medida..

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, con la obtención de espacios libres.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Sistema de Actuación: Cooperación -Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 2,10 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 49%
Sup. mín. suelo espacios libres: 38%
- Condiciones de Composición:
Edificación Abierta de cuatro plantas.
Permisividad de uso comercial en Planta Baja.
No podrá sobrepasar la alineación indicada en planos.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-8A-A/96

1. Características del área

- Identificación del área: APD-29
- Situación urbana: Distrito: VIII
Barriada: Los Montitos
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 83S1 y 83S2
- Superficie estimada: 12.500 m²
- Estado actual:
Bolsa de terrenos semivacantes donde se ubican instalaciones radiofónicas.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Ordenación del rematu sur del asentamiento de los Montitos.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 8,5 viv/Ha
Edif. máx. en usos lucrativos: 0,1987 m²/m².
- Condiciones de uso:
Usos permitidos: Residencial Unifamiliar
Usos alternativos compatibles: Instalaciones radiofónicas
- Condiciones de programación:
Reserva mínima espacios libres: 10% superficie
Reserva núm. plazas aparcamiento privado: 1 plaza/viv
1 pl/100m² o. usos
- Condiciones de Composición:
Parcela mínima: 500 m².
Retranqueos mínimos: 3 m.
Altura máxima: 7,5 m.
Nº máximo de plantas: 2 plantas.
Deberán conectarse con un nuevo vial los fondos de saco existentes al objeto de dar continuidad al viario.

3. Condiciones Urbanización

- El alcantarillado se resolverá de tal forma que se pueda conectar con el colector general del área de Los Montitos



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

1. Características del área

- Identificación del área: APD-1
- Situación urbana: Distrito: VIII-2
Barriada: Alvarado
- Localización gráfica: CR-3.2
- Delimitación gráfica: CR-4.2, hojas n.
- Superficie estimada: 11.800 m²
- Estado actual:
Terrenos sin urbanizar, enmarcados por viario perimetral definido.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, para la obtención de una plaza pública que equilibre el poblado.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Ejecución directa
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 6.000 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 2.400 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,60 m²/m²
 - Densidad máx. de viviendas por hectárea: 50 viv./Ha
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 45%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 55%
- Condiciones de Composición:
 - Edificación singular de dos plantas, con porches de 4 m. de ancho en torno a plaza pública.
 - Plaza pública abierta a viario longitudinal interior de dimensiones máximas 50 x 40 m. y mínimas de 40 x 30 m.
 - Permisividad de uso comercial en planta baja en plaza porticada.



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-9-A/96

1. Características del área

- Identificación del área: APD-1
- Situación urbana: Distrito: VIII-4
Barriada: Gévora
- Localización gráfica: CR-3.4
- Delimitación gráfica: CR-4.4, hojas n 80N4, 80S1 y 80S2.
- Superficie estimada: 36.900 m²
- Estado actual:
Terrenos ocupados por naves industriales y aparcamientos semiurbanizados.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Establecimiento de alineaciones interiores, rasantes y ordenación de volúmenes, para la obtención de espacios libres y una ordenación racional.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Sup. máx. edificable uso industrial: 11.000 m²
- Condiciones de programación:
Sup. mín. suelo espacios libres: 30%
- Condiciones de Composición:
Edificación industrial en una planta ordenando los espacios libres interiores.
Se creará una franja de espacios libres continuación de la establecida en el ARE-1 y del mismo ancho.
- Condiciones de Uso:
Usos de industria de almacenaje y de taller (IE) (IT).



ANEXO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

M-26-A/92

1. Características del área

- Identificación del área: APD-1
- Situación urbana: Distrito: VIII-8
Barriada: Villafranco
- Localización gráfica: CR-3.8
- Delimitación gráfica: CR-4.8.
- Superficie estimada: 15.000 m²
- Estado actual:
Terrenos vacantes de edificación ocupado por un bosque de eucaliptos.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Especial de Reforma Interior.
- Finalidad:
Consecución de un minipolígono industrial para responder a la demanda que pueda suscitarse en el poblado.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,70 m²/m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos lucrativos: 70%
Sup. mín. suelo espacios libres: 20%
Reserva min. plazas aparcamiento: 1 pl/100m² constr.
- Condiciones de Composición:
Tipología de la Edificación: IA, IH.
Número de plantas máximo autorizado: 2 plantas.
Altura máxima de la edificación: 7,50 m. para una o dos plantas indistintamente.
La línea de edificación se ajustará a la definida por la Ley de Carreteras.
- Condiciones de Uso:
Usos autorizados: IP IE IT.



**ANEXO IV: APROVECHAMIENTO SECTORIAL Y GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADO PARA CADA CUATRIENIO**

CUATRIENIO I

SECTOR	Se	Cz	Cs	Cr	Cu	Ch	As	St	AMs	E
SUP-I.1	185.000	1,00	0,80	0,70	1,00	0,5600	103.600	227.400	0,4556	
SUP-I.2	820.000	0,75	0,90	0,90	1,00	0,6075	498.150	1.093.400	0,4556	
SUP-I.3	138.000	1,00	0,90	0,80	0,90	0,6480	89.924	160.700	0,5596	+16.710
SUP-I.4	141.500	1,00	1,00	0,70	0,90	0,6300	89.145	143.200	0,6225	+23.904
SG-I.1								40.400		-18.405
SG-I.2								18.350		-8.360
SG-I.3								18.500		-8.405
SG-I.4								11.900		-5.421
	m ²					u.a./m ²	u.a.	m ²	u.a./m ²	u.a.

Aprovechamiento General del Cuatrienio I: 780.819 u.a.
Aprovechamiento Medio General del Cuatrienio I: 0,4556 u.a./m²

CUATRIENIO II

SECTOR	Se	Cz	Cs	Cr	Cu	Ch	As	St	AMs	E
SUP-II.1	128.479	1,00	0,75	0,80	1,00	0,6000	77.087	168.858	0,4565	+4.373
SUP-II.2	95.000	1,00	0,70	0,80	1,00	0,5600	53.200	116.200	0,4578	+3.164
SUP-II.3	100.000	1,00	0,90	0,80	0,90	0,6480	64.800	122.100	0,5307	+12.224
SG-II.1								31.642		-13.625
SG-II.3								14.200		-6.114
SG-II.4								27.400		-11.799
	m ²					u.a./m ²	u.a.	m ²	u.a./m ²	u.a.

Aprovechamiento General del Cuatrienio II: 289.927 u.a.
Aprovechamiento Medio General del Cuatrienio II: 0,4306 u.a./m²

SG-I.1: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-I.5
SG-I.2: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-I.2
SG-I.3: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-I.6
SG-I.4: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-I.4
SG-II.1: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-II.1
SG-II.2: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-II.2
SG-II.4: Suelo de sistema general inmediato al sector SUP-II.4



**ANEXO IV: APROVECHAMIENTO SECTORIAL Y GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADO PARA CADA CUATRIENIO**

Se: Superficie total edificable en usos lucrativos (residencial, terciario, o industrial) en cada sector, según condiciones particulares de planeamiento.

Cz: Coeficiente de zona, correspondiente al uso global característico de la zona en que se incluye el sector.

Cs: Coeficiente de situación urbana del sector, según localización.

Cr: Coeficiente de Rendimiento superficial del sector, según condiciones particulares de planeamiento.

Cu: Coeficiente de Urbanización del sector, según condiciones particulares de planeamiento.

Ch: Coeficiente de homogeneización del aprovechamiento de cada sector, expresando en unidades de aprovechamiento por m² de superficie edificable.

As: Aprovechamiento total del sector, expresado en unidades de aprovechamiento.

St: Superficie neta de terrenos incluidos en cada sector, excluido el suelo de sistemas generales (o, en su caso, superficie de terrenos a ocupar con sistemas generales).

AMs: Aprovechamiento Medio del sector, expresado en unidades de aprovechamiento por m² de superficie de terrenos.

E: Exceso total del aprovechamiento de cada sector sobre el aprovechamiento medio general del cuatrienio, expresado en unidades de aprovechamiento. (En el caso de suelo de sistemas generales, exceso negativo o déficit).

NOTA: La justificación y el cómputo de los datos expresados se desarrolla en el Anexo II de la Memoria de Ordenación.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-5/98

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.1
- Situación urbana: Distrito: II/III
Barriada: San Roque
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 75N2, 75N4
85N1, 85N2
85N3 Y 85N4
- Superficie estimada: 280.400 m².
- Estado actual:
Terreno agrícola casi en su totalidad con algunas construcciones para la explotación de las mismas y con la presencia de siete edificaciones de uso residencial.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial
- Finalidad:
Remate de los bordes Norte y Este de la barriada de San Roque y obtención de dotaciones.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 168.900 m²
 - Sup. máx. edificable uso terciario: 41.900 m²
 - Densidad máx. viviendas por hectárea: 60 - 70 viv/ha (1)
 - Edificabilidad máxima en usos lucrativos: 193.500 m²
 - Densidad edificatoria máx, en usos lucrativos: 0,81 m²/m²
 - Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,4556 u.a./m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (I): 0,4556 u.a./m²
 - Exceso o defecto del aprovechamiento del Sector sobre el General: -
 - Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
 - Interior o inmediato al Sector: 40.400 m²
 - Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 18.405 u.a.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 40%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 27 m²/viv.

(1) es la superficie mínima de suelo de los espacios libres (27 m²/viv.), en el caso de superarse las 60 viv/ha., se incrementará con el siguiente porcentaje: incremento de



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

viv/ha x 3,9 hab/viv x 5 m²/hab. fijandose para el máximo de 70viv/ha el siguiente porcentaje. 10 viv/ha x 3,9 hab/viv x 5 m²/hab = 195 m²/ha.

Nº de viviendas: Se establecerán el número máximo de viviendas en las parcelas, manzanas o áreas residenciales del Plan Parcial a desarrollar.

Sup. mín. suelo equipo educativo:	18 m ² /viv.
Sup. mín. suelo equipo deportivo:	8 m ² /viv.
Sup. mín. construida en equipo social:	6 m ² /viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	1 plaza/viv.
Por otros usos:	1 pl/100 m ² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	50 %
Públicas o exteriores:	50 %

- Condiciones de Composición:

El trazado a realizar en la ordenación deberá mantener la trama viaria de la vía principal de conexión con el viario colindante de la Ronda San Roque Norte para rematar la barriada.

Las tipologías serán EA, ED y UH, siendo la altura máxima de la edificación de ocho plantas, debiéndose consolidar el borde del sector con la Ronda San Roque Norte con una altura constante de cuatro plantas y permitiéndose una última planta retranqueada un mínimo de tres metros de la alineación.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.2
- Situación urbana: Distrito: II/III
Barriada: Area Este San Roque
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 85-N.2, 85-N.3
85-N.4, 85-S.1
85-S.2, 85-S.3
86-S.4, 95-N.1
95-N.2, 95-N.3
96-S.1, 96-S.2
96-S.3 y 96-S.4

M-4/97

Superficie estimada:	Global:	997.000 m ²
	Neta:	978.650 m ²
	S. General:	18.350 m ²

Estado actual:

Algunas instalaciones industriales de almacenaje, exposición y talleres, estando en su mayoría el suelo vacante con uso agrícola.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Ordenación del área para su uso específico industrial.
- Iniciativa de su formulación: Privada/Pública
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso industrial: 733.988 m².
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,75 m²/ m²
 - Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,4556 u.a./ m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (I): 0,4556 u.a./ m²
 - Exceso o defecto del aprovechamiento del Sector sobre el General: -
- Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
 - Interior o inmediato al Sector: 18.350 m²
 - Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 8.360 u.a.

M-4/97

M-4/97

No se consideran sujetos a cesiones aquellos terrenos vinculados a industrias con licencia de obras anteriores a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU del año 1976.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-4/97

- Condiciones de programación:

Sup. máx. suelo usos lucrativos:	70%
	(685.000 m ²)
Sup. mín. suelo espacios libres:	10%
	(97.900 m ²)
Sup. mín. suelo servicios de interés público y social:	5%
	(48.900 m ²)
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	
Por otros usos:	1 pl./100 m ² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	50%
Públicas o exteriores:	50%

- Condiciones de Composición:

Tipología de la edificación IA, IH.

Polígonos de actuación preferentemente por fincas catastrales.

M-4/97

El viario será tal que se produzcan el mínimo de cruces a la N-V y que abastezcan a ambos lados de esta vía, ~~estableciéndose las correspondientes vías de servicio.~~

Las zonas verdes se dispondrán de tal manera que enmarquen y regularicen las franjas industriales, situándose preferentemente en forma lineal junto a la carretera N-V y en la separación del suelo rústico colindante.

Altura máxima de edificación: Dos plantas.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-SUP.I-3

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.3
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: M^a Axiliadora
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 54-S.3, 54-S.4
53-N.1, 53-N.2
63-N.1 y 63-N.3
- Superficie estimada: 204.749 m²
- Estado actual:
Sin urbanizar en su gran mayoría, aunque existen algunos inmuebles de dos plantas.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Rematar la barriada en la zona sur de M^a Auxiliadora y obtención de suelo para dotaciones que puedan ser utilizadas por la barriada citada.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 130.613 m²
 - Sup. máx. edificable en uso terciario: 34.073 m²
 - Densidad máx. viviendas por hectárea: 65 viv./ Ha.
 - Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 156.736 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,9081 m² / m²
 - Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,5886 u.a./ m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (I): 0,4556 u.a./ m²
 - Exceso o defecto del aprovechamiento del Sector sobre el General: +22.953 u.a.
 - Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
 - Interior o inmediato al Sector: 32.170 m²
 - Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 14.657 u.a.
- Condiciones de programación:
 - Sup. mín. SG Espacios Libres: 1.700 m²
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 45%
(77.660 m²)
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 21 m² /viv.
 - Sup. mín. suelo equipo educativo: 12 m² /viv.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sup. mín. suelo equipo deportivo:	8 m ² /viv.
Sup. mín. construida equipo social:	6 m ² /viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	1 plaza/viv.
Por otros usos:	1 pl./100 m ² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	50%
Públicas o exteriores:	50%
• Condiciones de Composición:	
Tipología edificatoria libre.	
Altura máxima de dos plantas para tipologías unifamiliares y seis para el resto.	



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.4
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Valdepasillas.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 44-S.1, 44-S.2, 44-S.3, 44-S.4 y 43-N.2
- Superficie estimada: 155.100 m²
- Estado actual:
Terrenos sin urbanizar entre sectores de suelo urbanizable programado en ejecución.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Conexión del P.P. del Perpétuo Socorro y Ordenandos, rematando el borde Suroeste de la Ciudad.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 115.000 m²
 - Sup. máx. edificable en uso terciario: 33.000 m²
 - Densidad máx. viviendas por hectárea: 70 viv./Ha.
 - Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 141.500 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,99 m²/ m²
 - Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,6225 u.a./ m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (I): 0,4556 u.a./ m²
 - Exceso o defecto del aprovech. del Sector sobre el General: + 23.904 u.a.
 - Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
 - Interior o inmediato al Sector: 11.900 m²
 - Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 5.421 u.a.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 40%
(57.300 m²)
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 21 m²/viv.
 - Sup. mín. suelo equipo educativo: 14 m²/viv.
 - Sup. mín. suelo equipo deportivo: 8 m²/viv.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sup. mín. construida equipo social:	5 m ² /viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	1 plaza/viv.
Por otros usos:	1 pl/100 m ²
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	50%
Públicas o exteriores:	50%

- Condiciones de Composición:

Mantenimiento de la composición del eje del sistema general viario de conexión de los planes parciales en ejecución.

Número máximo de alturas: ocho plantas.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.5
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Los Ordenandos.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 45-S.4, 44-N.1
44-N.2, 45-N.3
44-S.1 y 44-S.3
- Superficie estimada: 188.200 m²
- Estado actual:
Terrenos desocupados y escasamente urbanizados, donde temporalmente se sitúan las instalaciones de la Feria de San Juan.

M-4/99

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Ordenación y urbanización del espacio para albergar las instalaciones y áreas complementarias (zona verde y aparcamiento público) del Ferial municipal y utilización alternativa en épocas del año en que el Ferial no se encuentre instalado.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Expropiación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad edificatoria máx. en usos estables: 0,15 m²/ m²
- Condiciones de programación:
Sup. máx. suelo usos permanentes: 25%
Reserva mín. plazas de aparcamiento: 1 pl/100 m² de terreno
- Condiciones de Composición:
Las edificaciones permanentes se programarán en el área Este de los terrenos, entre el sistema General viario y el Polígono de la Paz.
La ordenación será preferentemente lineal, ligada al río con una plaza que pueda albergar las instalaciones de la verbena Popular del Ferial.
Altura máxima de plantas: tres o equivalente, en construcciones estables.

4. Observaciones

Se tendrá en cuenta en la ordenación el pasillo eléctrico correspondiente a las líneas aéreas de alta tensión que se dirigen al Oeste desde la subestación eléctrica.
La ordenación considerará la posibilidad de implantación ocasional en el Sector de mercadillos de venta ambulante.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-I.6
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: La Universidad.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 26-S.1, 26-S.2, 26-S.3, 26-S.4, 25-N.1, 25-N.2, 25-N.3, 25-N.4, 36-S.1, 36-S.2, 36-S.3, 36-S.4, 35-N-1 y 35-N-2
- Superficie estimada: 838.200 m²
- Estado actual:
Terrenos ocupados por las instalaciones universitarias, hospital Infanta Cristina y Centro Asistencial de San Juan Bautista.

2. Características del sector

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Ordenación del Sector atendiendo a las necesidades de la Universidad, integrando los usos implantados.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Expropiación
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Característica de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad edificatoria máx. total: 0,75 m²/ m²
Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
Interior o inmediato al Sector: 46.600 m²
- Condiciones de programación:
Sup. mín. suelo uso sanitario: 8%
Sup. máx. suelo destinado a viv. y resid. estudiantes: 7%
Sup. mín. suelo espacios libres: 10%
Sup. mín. suelo equipo educativo: 20%
Sup. mín. suelo equipo deportivo: 10%
Sup. mín. suelo equipo social: 4%
Sup. máx. suelo usos terciarios y servicios complementarios: 5%
Reserva mín. plazas de aparcamiento:
Por vivienda: 1 plaza/viv.
Por otros usos: 1 pl/100 m²



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Situación plazas de aparcamientos:

Privadas o interiores: Las destinadas a viviendas:	1 plaza/viv.
Públicas o exteriores: Las destinadas a otros usos:	Otros usos

- Condiciones de Composición:

Se conservarán las edificaciones existentes.

La composición de la edificación será libre con una limitación de tres plantas en uso residencial y de cinco en uso docente.

4.Observaciones

Las prescripciones antes citadas podrán ser modificables si del Avance del Plan Parcial a laborar, se deduce una mejor implantación del uso de enseñanza universitaria a que se destina el Sector, introduciendo las modificaciones pertinentes.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-5/96

M-3/99

1. Características del sector:

Identificación del sector:	SUP II.1
Situación urbana: Distrito:	IV
Barriada:	Cerro de Reyes
Localización gráfica:	CR 1
Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas nos	63 N.2, 63 N.4, 73 N.1, 74 S.1, 74 S.2, 74 S.3 y 74 S.4
Superficie estimada:	
Superficie neta:	169.858 m ²
Superficie Sistema General:	31.642 m ²
Superficie Total:	200.500 m ²
Estado actual:	
Sin urbanizar en su totalidad:	

2. Características del planeamiento

Figura a desarrollar:	Plan Parcial
Finalidad:	Rematar la barriada en la zona sur del Cerro de Reyes y formalizar el cinturón Sur de circunvalación.
Iniciativa de su formulación:	Privada
Sistema de Actuación:	Cooperación-Compensación
Iniciación:	II Cuatrienio

3. Características de ordenación

Condiciones de aprovechamiento:	
Sup. máx. edificable uso residencial:	106.060 m ²
Sup. máx. edificable en uso terciario:	35.000 m ²
Densidad máx. viviendas por hectárea:	58 viv./Ha
Edificabilidad máx. en usos lucrativos:	129.479 m ²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos:	0,76 m ² /m ²
Aprovechamiento medio:	
Del sector:	0,4565 u.a./m ²
General del S.U.P. en el Cuatrienio (II):	0,4306 u.a./m ²
Exceso o defecto del aprovech. del Sector sobre el General:	+ 4.373 u.a.
Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:	
Interior o inmediato al Sector:	31.642 m ²
Aprovechamiento correspondiente al S.G.:	13.625 u.a.
Condiciones de programación:	
Sup. máx. suelo usos lucrativos:	55%



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sup. mín. suelo espacios libres:	21 m²/viv.
Sup. mín. suelo equipo educativo:	12 m²/viv.
Sup. mín. suelo equipo deportivo:	8 m²/viv.
Sup. mín. construida equipo social:	6 m²/viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
 Por vivienda:	1 plaza/viv.
 Por otros usos:	1 pl/100 m² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
 Privadas o interiores:	50%
 Públicas o exteriores:	50%
● Condiciones de Composición:	
Tipología edificatoria dominante en unifamiliar en hilera (UH) en intensiva para autopromoción.	
Altura máxima de dos plantas para tipologías unifamiliares e intensiva y cuatro para tipología de edificación abierta (EA) hasta un 30% de la superficie total neta edificable.	
La edificación Abierta se retranqueara obligatoriamente de los linderos, salvo en los comienzos de calle donde podrá ir en la línea de fachada.	



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-II.2
- Situación urbana: Distrito: VI
Barriada: C. de Orinaza
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 47-S.2, 47-N.2, 47-N.4, 57-N.1 y 57-N.2
- Superficie estimada: 116.200 m²
- Estado actual:
Suelo vacante de propiedad municipal en su mayor parte que actualmente alberga las instalaciones de depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:
Conexión con la Ciudad del núcleo periférico de las C. de Orinaza a través de un vial central trazado por el eje de la zona, dotación de servicios a la barriada antes citada y al núcleo de reciente construcción de viviendas prefabricadas y ordenación de la zona del Sistema General de los depósitos de abastecimiento de agua.
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Sup. máx. edificable uso residencial: 80.000 m²
 - Sup. máx. edificable en uso terciario: 20.000 m²
 - Densidad máx. viviendas por hectárea: 60 viv./Ha
 - Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 95.000 m²
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,82 m²/ m²
 - Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,4578 u.a./ m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (II): 0,4306 u.a./ m²
 - Exceso o defecto del aprovech. del Sector sobre el General: +3.164 u.a.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 52.290 m²-45%
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 21 m²/viv.-13%
 - Sup. mín. suelo equipo educativo: 12 m²/viv.-8%
 - Sup. mín. suelo equipo deportivo: 8 m²/viv.-5%
 - Sup. mín. suelo equipo social: 6 m²/viv.-4%
 - Sup. resultante de suelo viario-aparcamientos: 25%



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Reserva mín. plazas de aparcamiento:

Por vivienda:	1 plaza/viv.
Por otros usos:	1pl./100 m ²

Situación plazas de aparcamientos:

Privadas o interiores:	50%
Públicas o exteriores:	50%

- Condiciones de Composición:

La edificación de viviendas se realizará preferentemente en tipología UH, con altura máxima de dos plantas, concentrando la edificación residencial en el resto en cuatro plantas en algunos puntos, con el fin de crear espacios urbanos.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-4/94

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-II.3
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: Areas Este San Fernando
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 45-N.1, 45-N.3
35-N.2 Y 35-N.4
- Superficie estimada: 136.480 m²
- Estado actual: Suelo rústico libre de explotación agraria actual.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad: Definición del borde edificado de la Ctra. a Portugal, remate de la barriada de Las Moreras, e implantación de servicios y dotaciones para el reequipamiento del área.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 100.000 m²
- Sup. máx. edificable en uso terciario: 33.500 m²
- Densidad máx. viviendas por hectárea: 52 viv./Ha
- Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 111.420 m²
- Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,82 m²/ m²
- Aprovechamiento medio:
 - Del sector: 0,5290 u.a./ m²
 - General del S.U.P. en el Cuatrienio (II): 0,4306 u.a./ m²
 - Exceso o defecto del aprovech. del Sector sobre el General: + 13.424 u.a.
- Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:
 - Interior o inmediato al Sector (SG-II.3): 17.005 m²
 - Exterior al Sector (SG-II.1): 14.190 m²
 - Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 13.432 u.a.
- Condiciones de programación:
 - Sup. máx. suelo usos lucrativos: 50%
(68.240 m²)
 - Sup. mín. suelo zonas verdes SG: 1.863 m².
 - Sup. mín. suelo espacios libres: 21 m²/viv.
 - Sup. mín. suelo equipo educativo: 12 m²/viv.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sup. mín. suelo equipo deportivo:	8 m ² /viv.
Sup. mín. construida equipo social:	6 m ² /viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	1 plaza/viv. (1)
Por otros usos:	1 pl./100 m ² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	70%
Públicas o exteriores:	30%

- Condiciones de Composición:

La tipología edificatoria dominante a implantar será de carácter semi extensivo disponiéndose la edificación según cuerpos o bloques exentos, de hasta cuatro plantas de altura, de baja densidad de ocupación de la superficie de parcelas (tipos EA, ES, EU o MM). La superficie edificable en usos terciarios se localizaran preferentemente en el borde de la ctra. de Portugal y entorno a los espacios públicos de relación.

(1) Parámetros referidos a la unidad de vivienda o a cada modulo de 100 m² de superficie edificable en uso residencial.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-1-A/92

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-II.4
- Situación urbana: Distrito: V
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 43N1, 43N2
43N3, 43N4 43S3 y 44S4
- Superficie estimada:

Superficie Bruta:	22,025 Ha
Superficie Neta:	19,285 Ha
Superficie Sistema General:	2,740 Ha
- Estado actual:

Suelo vacante de uso agrícola.	
--------------------------------	--

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad:

Remata el sur-oeste de la ciudad propiciando suelo para la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial.	
--	--
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciación: II Cuatrienio

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
- Sup. máx. edificable uso residencial: 125.000 m²
- Sup. máx. edificable en uso terciario: 40.000 m²
- Densidad máx. viviendas por hectárea: 40 viv./Ha
- Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 146.566 m²
- Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,76 m²/ m²
- Aprovechamiento medio:

Del sector:	0,4918 u.a./ m ²
General del S.U.P. en el Cuatrienio (II):	0,4306 u.a./ m ²
Exceso o defecto del aprovech. del Sector sobre el General:	+ 11.799 u.a.
- Superficie de suelo de S.G. vinculados al Sector:

Interior o inmediato al Sector:	27.400 m ²
Aprovechamiento correspondiente al S.G.:	11.799 u.a.
- Condiciones de programación:

Sup. máx. suelo usos lucrativos:	55%
	(106.070 m ²)
Sup. mín. suelo espacios libres:	21 m ² /viv.
Sup. mín. suelo equipo educativo:	12 m ² /viv.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sup. mín. suelo equipo deportivo:	8 m ² /viv.
Sup. mín. construida equipo social:	6 m ² /viv.
Reserva mín. plazas de aparcamiento:	
Por vivienda:	1 plaza/viv.
Por otros usos:	1 pl./100 m ² const.
Situación plazas de aparcamientos:	
Privadas o interiores:	50%
Públicas o exteriores:	50%

% mín. de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de Protección Oficial: 70%

- **Condiciones de Composición:**

La tipología edificatoria dominante será la de carácter unifamiliar en hilera (UH), con una superficie de suelo no inferior al 50% de la superficie destinada a usos lucrativos.

El resto de la superficie edificable podrá disponerse en bloques de hasta 5 plantas, componiendo preferentemente los frentes de la Av. de Olivenza, José M^a Alcaraz y Alenda, Godofredo Ortega y viales separación del Perpetuo Socorro y La Molineta.

- **Condiciones de Urbanización:**

Las obras de urbanización de los Sistemas Generales precisas para el funcionamiento del Sector, serán imputables a los propietarios de los terrenos, debiendo al menos, urbanizarse el semi-vial anexo al Sector.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

M-6/03

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP "Cuartón del Cortijo"
- Situación urbana: Distrito: VII
- Barriada: La Universidad
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nº 36-N.1, 36-N.2, 36-N.3, 36-N.4, 36-S.1, 36-S.2, 37-S.3, 37-S.4.

- Superficie estimada: 17,180 Ha

- Estado actual:
Suelo rústico destinado a explotaciones agrarias.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad: Actuación Residencial
- Iniciativa de su formulación: Pública

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Densidad máx. viviendas por hectárea: 52,40 viv./Ha
 - Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,73 m²/ m²
 - Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 125.414 m²
 - Edificabilidad máx. en uso terciario: 10.000 m²

- Condiciones de uso:
 - Uso característico vinculante: Residencial
 - Usos permitidos de carácter alternativo: Dotaciones y Terciario.
 - Dotaciones: según Reglamento de Planeamiento.
 - Usos prohibidos o incompatibles: los restantes.

La totalidad de las viviendas deberán estar sometidas a alguno de los regímenes de protección pública previstos en la normativa estatal y autonómica en el momento de su ejecución.

De la totalidad de las viviendas programadas, el 45% deberá ser del Programa Especial y el 55% del tipo de Vivienda Media.



ANEXO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Condiciones de la ordenación y de las dotaciones:
 - Sistema general de espacios libres, reserva mínima: 5 m²/habit.
 - Sistema local de espacios libres, reserva mínima:
 - Según LESOTEX art. 74.2.2.b: 15 m² por cada 100 m² de techo edificable y no menor del 10% superficie neta de la actuación.
 - Sistema local de servicios de interés público y social, reserva mínima:
 - Según LESOTEX art. 74.2.2.b: sumada a la de espacios libres, no será inferior a 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable.
 - Reserva mínima de plazas de aparcamientos:
 - 1 plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos.
 - Al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, tendrán carácter público.
- Condiciones de composición:

Las que se definan en los documentos de desarrollo, que deberán integrarse en las previsiones de ordenación y composición que al respecto tiene la Revisión del Plan General en tramitación en el entorno de la actuación .



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-1
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Cementerio Viejo
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n. 43-N.2, 43-N.4, 43-S.2, 53-N.1, 53-N.2, 53-N.3, 53-N.4, 53-S.1, 53-S.2, 53-S.3, 53-S.4, 63-N.3 y 63-S.1
- Superficie estimada: 12,32 Has.
Excluidos SG.
- Estado actual:
Suelo esencialmente vacante con la presencia del antiguo Cementerio Municipal.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística.
- Finalidad:
Remate Sur de la ciudad y ordenación del espacio libre sobre Cementerio antiguo.
- Iniciativa de su formulación: Pública

3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. viviendas por hectáreas: 30 viv/ha.
- Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Residencial plurifamiliar y unifamiliar, dotaciones y servicios complementarios.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial.
Dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento, excepto el de espacios libres que será de 50 m²/viv. y el equipo deportivo que será de 25 m²/viv.
- Condiciones de composición:
La edificación se ubicará, preferentemente, conformando los bordes de las vías perimetrales del área.
Se incluirá en la programación del Area un parque urbano ubicado sobre los terrenos actualmente ocupados por el antiguo Cementerio Municipal y zonas marginales.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-4-A/96

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-2
- Situación urbana: Distrito: V
Barriada: Cerro del Viento
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos 43-N.2, 43-N.4, 43-S.2, 53-N.1, 53-N.2, 53-N.3, 53-N.4, 53-S.1, 53-S.2, 53-S.3, 53-S.4, 63-N.3 y 63-S.1
- Superficie estimada: 43 Has.
- Estado actual:
Suelo esencialmente vacante, con la presencia de algunas residencias unifamiliares, algunos almacenes e instalaciones deportivas.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación
- Finalidad:
Remate Sur de la Ciudad y ordenación de espacio libre, correspondiente al Sistema General, a ubicar en la loma del Cerro del Viento.
- Iniciativa de su formulación: Pública/Privada

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. de viviendas por hectáreas: 30 viv./Ha.
- Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Residencial plurifamiliar y unifamiliar, dotaciones y servicios complementarios.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial.
Dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento, excepto el equipo social que será de 6 m²/viv.
- Condiciones de composición:
La edificación se ubicará, preferentemente, al borde de las vías perimetrales del Area.
Se incluirá en la programación del Area un parque natural como espacio integrado en el Sistema General de la Ciudad, localizado en el Cerro del Viento, de superficie no inferior a 12,5 Has.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-6/03

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-4
- Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: La Universidad
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nº
26-N.3, 26-N.4
26-S.2
27-S.2, 27-S.4
36-N.1, 36-N.3
36-S.1, 36-S.2
37-S.1, 37-S.2
37-S.3, 37-S.4
- Superficie estimada: 47,62 Has.
- Estado actual:
Suelo rústico, destinado a explotaciones agrarias.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística
- Finalidad:
Reserva de suelo para desarrollo y ampliación de la Universidad.
- Iniciativa de su formulación: Pública

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. edificable total: 0,75 m²/ m²
- Condiciones de uso:
Uso característico vinculante: Enseñanza Universitaria.
Usos permitidos de carácter alternativo: Dotacional, Residencial y Terciario, de carácter complementario del uso característico.
Usos prohibidos o incompatibles: Los restantes.
- Condiciones de composición:
Análogas a las del sector SUP-I.3 colindante.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-S-1/90

~~1. Características del área~~

- ~~• Identificación del área: SUNP 5~~
- ~~• Situación urbana: Distrito: VII
Barriada: Universidad~~
- ~~• Localización gráfica: CR 1~~
- ~~Delimitación gráfica: CR 2.1, hojas nos 15 N.2, 25 N.1, 16 S.2, 16 S.4, 26 S.1 y 26 S.3~~
- ~~• Superficie estimada: 29,42 Has.~~
- ~~• Estado actual:
Suelo ocupado por fincas rústicas con explotaciones agropecuarias y forestales, pequeña colonia residencial y Residencia Universitaria.~~

~~2. Características del planeamiento~~

- ~~• Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística~~
- ~~• Finalidad:
Suelo de reserva para el desarrollo de usos institucionales y de servicios ligados a la frontera.~~
- ~~• Iniciativa de su formulación: Pública~~

~~3. Características de la actuación~~

- ~~• Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. edificable en usos lucrativos: 0,75 m²/ m²~~
- ~~• Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Institucional y Servicios.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial y residencial, excepto los existentes y aquellos otros ligados a la función institucional o de la Universidad.~~

~~4. Observaciones~~

~~Se conservarán las edificaciones residenciales existentes.~~



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-16-A/92

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-6
- Situación urbana: Suelo Exterior
- Localización gráfica: CR-5
- Delimitación gráfica: CR-5
- Superficie estimada: 83,30 Has.
- Estado actual:
Suelo esencialmente vacante de edificación con algún inicio de trama viaria.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística
- Finalidad:
Desarrollo de instalaciones deportivas para campos de golf, residencia unifamiliar, y servicios terciarios de carácter complementario.
- Iniciativa de su formulación: Privada

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. edificable en usos lucrativos: 0,20 m²/ m²
Densidad máx. de viviendas por hectáreas: 5 viv./Ha.
- Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Dotaciones deportivas, con una superficie mínima del 30% de la total del Area.
Usos permitidos de carácter alternativo:
Terciarios Sociorrecreativo y Hotelero.
Residencial Unifamiliar y, excepcionalmente, Residencial Colectivo.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial.
Dotaciones Locales: Según Reglamento de Planeamiento.
Reserva mínima Sistema General de Espacios Libres: 0,4% superficie bruta Sector.
- Condiciones de composición:
La tipología edificatoria dominante a programar será la de Edificación Unifamiliar Aislada (UA), admitiéndose los tipos de Edificación Abierta (EA) o Unifamiliar en Hilera (UH) hasta un máximo del 40% de la superficie residencial edificable.

4. Observaciones

La ejecución del Complejo Deportivo que identifica el uso preferente del Area, se programará obligadamente como condicionante previo para el desarrollo y construcción de las edificaciones que se destinen a usos de carácter alternativo.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-7
- Localización gráfica: EG-1
- Delimitación gráfica: CR-5, hojas nos 70-S.4 y 70-S.2
- Superficie estimada: 181,5 Has.
- Estado actual:

Suelo clasificado como Urbanizable no Programado en el Plan de 1976, con existencia en algunas de sus zonas de Planes Parciales aprobados y con algunas obras de urbanización y edificación.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística
- Finalidad:
Redelimitar el área prevista en el Plan de 1976, desclasificando parte del suelo e incorporando el área de viviendas unifamiliares que se desarrollan en la zona norte de la Cañada de Sancha Brava y refundiendo planeamiento aprobado.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Iniciación: I Cuatrienio

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
Densidad máx. edificable en usos lucrativos: 0,40 m²/ m²
Densidad máx. de viviendas por hectáreas: 13 viv./Ha
- Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Residencial, Unifamiliar y Plurifamiliar.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial no compatible con Residencial.
Dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-8A-A/96

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-8
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 73N2, 83N1, 83N2, 83N3, 83N4 Y 83S1
- Superficie estimada:

Superficie Neta:	17,45 Ha
Superficie Sistema General:	1,21 Ha
Superficie Total:	18,66 Ha

- Estado actual:

Suelo clasificado en su mayor parte como Suelo No Urbanizable de Admisibilidad Residencial, con existencia en algunas de sus zonas de edificaciones y obras de urbanización.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial
- Finalidad:

Reconducir el desarrollo urbanístico del área hacia supuestos que ofrecen una mayor garantía y control de la actuación.
- Iniciativa de su formulación: Pública

Se procurará que cada una de las primitivas áreas que componen el sector constituyan unidades de ejecución independientes.

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:

Densidad máx. de viviendas por hectáreas:	8,5 viv./Ha
---	-------------

Sobre superficie neta sin incluirse S. General Viario

La edificabilidad total no sobrepasará los 0,1987 m²/m² sobre superficie de terreno bruto
- Condiciones de uso:

Usos permitidos con carácter preferente: Residencial Unifamiliar, admitiéndose excepcionalmente el plurifamiliar.

Usos prohibidos o incompatibles: Industrial.

Dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento.

Espacios libres: 10% de la superficie de la actuación.

La tipología de la unifamiliar podrá ser aislada o pareada y la plurifamiliar en parcelas con bloques aislados, el número máximo de plantas será de dos.
- Condiciones de urbanización:

Todas las obras de urbanización tanto de Sistemas Generales como Locales serán a cargo del Sector Privado.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-3/03

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-9
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nºs: 95N1, 95N2, 95N3, 95N4, 95S1 Y 95S2
- Superficie estimada: 195.765 m²
- Superficie destinada a SG Viario: 7.165 m²
- Superficie neta: 188.600 m²
- Estado actual: Terreno baldío sin aprovechamiento agrícola ocupado por los rebrotes de una antigua plantación de eucalipto.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de ejecución (Plan Parcial y Proyecto de urbanización).
- Finalidad: Creación de suelo urbanizable apto para la construcción de viviendas de precio limitado.
- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Iniciación: Plazo máximo de presentación del programa de ejecución, dos años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación de PGOU.

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
 - Densidad máx. edificable en usos lucrativos: 0,60 m²/m²
 - Densidad de viviendas por hectáreas: 40,5 Viv./Ha. Con un mínimo del 27,4% de las mismas de tipología unifamiliar.
 - Edificabilidad máxima residencial: 96.890 m² constr.
 - Edificabilidad máxima en garajes y trasteros sobre rasante: 16.570 m² constr.
 - Edificabilidad máxima terciaria: 2.000 m² constr.
 - Edificabilidad total: 115.460 m² constr.
 - Reserva de suelo destinado a SG de Espacios Libres (5 m² /habitante).
 - Cesiones: Según la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Art. 74 la reserva del suelo dotacional será de 35 m² por cada 100 m² de techo edificable, (excluyéndose de este valor la edificabilidad s/ rasante, prevista para garajes y trasteros, ver a este respecto criterios de cómputo de altura).
 - Sup. Suelo mínimo destinado a reservas dotacionales: 35% s/ 98.890 = 34.611 m²
 - Estadares de reservas dotacionales. Según Art. 74 LSOTEX.
 - Sistemas de espacios libres y dominio público: 15% s/ sup. Edificable o 10% sup neta del sector mínimo 18.860 m² que se incrementarán en la superficie necesaria, para compensar la parte de la zona verde del SUP-3.9 (P.P. de Pealsa), ocupada por el viario de conexión de dicho Sector, con el SUNP-10.
 - Reserva dotacional (Centro docente, guardería, SIPS, ...etc.)
20% s/ Sup. Edificable: 19.778 m².
 - Plazas de aparcamiento: 1 Ud./100 m². const.: 990 Uds.
De las cuales al menos el 50% serán de carácter público.



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Todas las viviendas, garajes y trasteros tendrán su precio limitado, según el régimen de protección pública al que estén adscritas.

- Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Badajoz, quedarán definidos a la firma del correspondiente convenio, y en todo caso quedarán recogidos en el Programa de Ejecución, que se apruebe como desarrollo del Plan General.

- Nº máximo de alturas:

Dos para uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar, cuatro para uso residencial y tipología de vivienda colectiva, pudiendo llegar a un total de seis en un máximo del 30% del suelo ordenado para uso residencial, a fin de facilitar la obtención de los objetivos que más adelante se describen. Dado el acusado desnivel de los terrenos, se excluye de este cómputo y del de la edificabilidad, los espacios, parcialmente sobre rasante de uso aparcamiento y trasteros que surjan como resultado de la propuesta constructiva, siempre y cuando dichos espacios, actúen como elementos de contención de tierras, teniendo por tanto enterrados perimetralmente, al menos el 30% de su perímetro.

En cualquier caso los proyectos edificatorios tendrán una tramitación como Proyectos de Actuación Singular, pudiéndose incluir en su caso, Estudios de Detalle que alteren las ordenaciones inicialmente propuestas.

- Pendiente mínimas:

La accesibilidad a todos los edificios quedará garantizada al menos por recorridos accesibles según los describe el Decreto 8/2003 de 28-1-03 (Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura).



ANEXO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROGRAMACION DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

M-NUR-10

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-1-GU
- Situación urbana: Guadiana del Caudillo NUR-10
- Localización gráfica: CR-3.10
- Delimitación gráfica: CR-4.10
- Superficie estimada: 2,52 Has.
- Estado actual:

Suelo esencialmente vacante próximo a algunas edificaciones industriales junto a la Ronda Este de la población.

2. Características del planeamiento

- Figura a desarrollar: Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial
- Finalidad:
Completar la ordenación urbanística de los terrenos industriales situados en la zona este de la población ordenando el área para este mismo uso.
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada

3. Características de la actuación

- Condiciones de aprovechamiento:
Superficie máx. edificable en usos industrial: 15.000 m²
Densidad edificatoria máx. en usos lucrativos: 0,75 m²/m²
- Condiciones de uso:
Usos permitidos con carácter preferente: Industrial de Almacenaje y de Talleres.
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial de Producción y Residencial.
Dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento.
Espacios libres: 10% de la superficie de la actuación.

Condiciones de composición:

- Tipología de la edificación: IA, IH.
- El trazado del viario grafiado en el plano CR-4.10 tiene un carácter indicativo.
- Las zonas verdes se dispondrán preferentemente en forma lineal junto a la Ronda Este.
- Altura máxima de la edificación: Dos plantas.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.1
- Situación urbana: Distrito: II/III
Barriada: Suerte de Saavedra.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 74-N.1, 74-N.2, 74-N.3, 74-N.4, 74-S.2, 84-N.1, 84-N.3 y 84-S.1

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial "Suerte de Saavedra".
- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Estado de ejecución:
Aprobados los Proyectos de Compensación y Urbanización, y ejecutada la urbanización y edificación del polígono n.º 1.
Aprobados los Proyectos de Compensación y Urbanización, y ejecutada parcialmente la urbanización y edificación del polígono n.º 2.
Pendientes de formulación de los Proyectos de Compensación y Urbanización del Polígono n.º 3.
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo al que se referirá el 90% del derecho legal a aprovechamiento correspondiente a los titulares de terrenos incluidos en el sector será el anteriormente establecido en el Programa de Actuación Urbanística en desarrollo (1,6312 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Parcelas A.17, A.18, A.19, A.20, A.21, A.22, B.1, B.2, B.3, B.4, C.7, C.8, C.9 y C.10

La totalidad de las parcelas de la ordenación anterior reseñadas se entenderán suprimidas a todos los efectos, y sustituido su aprovechamiento por el de las nuevas manzanas ordenadas gráficamente en el plano CR-2.1, conforme a las condiciones específicas de uso y edificación que en dicho plano se señalan para las mismas, siendo requisito previo a su edificación la aprobación y ejecución de los Proyectos de Compensación y Urbanización del Polígono de Actuación en que pudieran incluirse.

3.2.-Parcela D.1

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (2.750 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

Volumen edificable: La superficie y el volumen totales edificables sobre rasante serán los resultantes del número de plantas, altura máxima y condiciones tipológicas asignadas.

Aparcamientos: Será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en cuantía no inferior a una plaza por cada 200 m² de superficie edificada.

Uso pormenorizado exclusivo: Dotación Social (DS) relativa al centro integrado destinado a albergar los servicios administrativos, asistenciales y socioculturales del sector.

3.3.-Parcelas D.2 y D.3

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la suma de las superficies delimitadas para ambas parcelas (2.750 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen total edificables sobre rasante serán los resultantes del número de plantas, altura máxima y condiciones tipológicas establecidas.

Aparcamientos: Será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en cuantía no inferior a una plaza por cada 200 m² de superficie construida.

Uso pormenorizado exclusivo: Dotación Social destinada al centro de servicios sanitarios del sector (DS-4).

3.4.-Parcelas E.1 y E.2B

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la suma de las superficies delimitadas para cada parcela (4.228 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 8 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen total edificables sobre rasante serán los resultantes del número de plantas, altura máxima y tipo de edificación establecidos.

Aparcamientos: Será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en cuantía no inferior a dos plazas por cada unidad educativa que se construya.

Uso pormenorizado exclusivo: Dotación de Enseñanza, nivel de guardería y Preescolar (DE-1).

3.5.-Parcelas E.2A, E.3 y E.4

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la suma de las superficies delimitadas para las tres parcelas (4.155 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

Altura máxima de edificación: Libre para el cuerpo de edificación destinado al culto, y de 8 metros para las dependencias destinadas a servicios complementarios.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables sobre rasante serán los resultantes del número de plantas, altura máxima y condiciones tipológicas establecidas.

Aparcamientos: Será obligatoria la provisión de aparcamientos en el interior de la parcela, en cuantía no inferior a una plaza por cada 200 m² de superficie edificada.

Uso pormenorizado exclusivo: Dotación Social destinada al Centro Parroquial del Sector, y servicios complementarios (DS-5).

3.6.-Parcela F.1

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima de los lotes o subparcelas en que podrá dividirse la superficie total de la parcela delimitada (22.015 m²), será de 10.000 m².

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Separación mínima de linderos: 5 metros.

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables sobre rasante serán los resultantes del número de plantas, altura máxima y tipo de edificación establecidos.

Aparcamientos: Será obligatoria la provisión de aparcamientos en el interior de la parcela, en cuantía no inferior a dos plazas por cada unidad educativa que se construya.

Uso pormenorizado con carácter vinculante: Dotación de Enseñanza, nivel primario o de EGB (DE-2).

Usos pormenorizados de carácter alternativo: Dotaciones de Enseñanza de nivel secundario o de BUP y FP (DE-3) y de otras enseñanzas especializadas (DE-5).

3.7.-Parcela G.1

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima de los lotes o subparcelas en que podrá dividirse la superficie total de la parcela delimitada (21.960 m²) será de 10.000 m², sin perjuicio de que puedan deslindarse y acotarse áreas de menor superficie según prácticas deportivas o educativas específicas.

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Separación mínima de linderos: 5 metros.

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Máxima ocupación de parcela: La superficie máxima de parcela ocupada por edificaciones cerradas no será superior al 25% de la total de la parcela.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables sobre la parcela serán los resultantes del tipo de edificación, altura y ocupación máximas, y número de plantas establecidos, no incluyéndose en el cómputo de los mismos los correspondientes a graderíos e instalaciones al aire libre.

Uso pormenorizado vinculante: Dotaciones Deportivas (DD-1) públicas en una superficie no inferior al 50% de la total de la parcela.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

Usos alternativos o compatibles: Areas deportivas y dependencias complementarias del uso educativo asignado a la parcela F.1 colindante.

M-4-02

3.8.-Parcela M1. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hilera (EUH o UH) para la manzana completa, previa solicitud de todos los propietarios de la misma. En esta última tipología, al contar todas las calles con una anchura igual o superior a 10 m no será obligatorio el retranqueo mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Número de plantas: Dos plantas (II).

Superficie edificable: 3.460 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

3.9.-Parcela M2. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hilera (EUH o UH) para la manzana completa, previa solicitud de todos los propietarios de la misma. En esta última tipología, al contar todas las calles con una anchura igual o superior a 10 m no será obligatorio el retranqueo mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Número de plantas: Dos plantas (II).

Superficie edificable: 4.212 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

3.10.-Parcela M3. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hilera (EUH o UH) para la manzana completa, previa solicitud de todos los propietarios de la misma. En esta última tipología, al contar todas las calles con una anchura igual o superior a 10 m no será obligatorio el retranqueo mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Número de plantas: Dos plantas (II).

Superficie edificable: 3.960,55 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

3.11.-Parcelas M4, M5 y M6. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hilera (EUH o UH) para la manzana completa, previa solicitud de todos los propietarios de la misma. En esta última tipología, al contar todas las calles con una anchura igual o superior a 10 m no será obligatorio el retranqueo mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Número de plantas: Dos plantas (II).

Superficie edificable: 3.484,80 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.12.-Parcela M7. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación en Manzana con patio de Manzana (MM).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Superficie edificable: 5.066,12 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.13.-Parcela M8. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación en Manzana con patio de Manzana (MM).

Número de plantas: Cuatro plantas (IV).

Superficie edificable: 10.296,84 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.14.-Parcela M9. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Cuatro plantas (IV).

Superficie edificable: 7.352 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.15.-Parcelas M10 y M11.

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Cinco plantas (V).

Superficie edificable: 11.400 m².

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.16.-Parcelas restantes

El uso y la edificación de las restantes parcelas resultantes de la ordenación del sector, se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada una de ellas en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Suerte de Saavedra".



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.2
- Situación urbana: Distrito: IV
Zona: Residencial Sanitaria.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 63-N.1, 63-N.2,
63-N.3, 63-N.4,
64-S.3 y 64-S.4

2. Características del planeamiento

Figura desarrollada: Plan Parcial de Ordenación (reformado) de la subzona 13.1.4 y Zona 13.2 (nomenclatura Revisión 1976).

- Iniciativa de su formulación: Pública-Privada.
- Sistema de Actuación:
Polígono de actuación n.º 2: Cooperación.
Polígono de actuación n.º 3: Compensación.
- Estado de ejecución: Parcialmente edificado el polígono de actuación n.º 2.
Constituida la junta de compensación y aprobado el proyecto de urbanización del polígono n.º 3.
Incorporados al suelo urbano de la presente revisión los polígonos n.º 1,4 y 5 (excluidos de la delimitación del sector).
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo al que se referirán las cesiones gratuitas al municipio, correspondientes al 10% y excesos, y el 90% del derecho legal de los propietarios del polígono n.º 2 y propietarios minoritarios del polígono n.º 3 será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).
El aprovechamiento que corresponderá al propietario mayoritario del polígono n.º 3 será el resultante de restar del total del sector los antes señalados.

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Parcela E-1

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (11.000 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 13 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel secundario o de B.U.P y F.P. (DE-3).



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.2.-Parcela E-4

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (12.000 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 13 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel primario o de EGB (DE-2).

3.3.-Polígono de actuación n.º 1, 4 y 5

Los terrenos comprendidos en los polígonos de actuación reseñados, delimitados en la ordenación anterior y excluidos de la delimitación del sector en la presente revisión, se entenderán a todos los efectos clasificados como suelo urbano, y sustituido su aprovechamiento por el de las nuevas manzanas gráficamente ordenadas en el plano CR-2.1, conforme a las condiciones específicas de uso y edificación (o de planeamiento) que en dicho plano (o en la ficha correspondiente) se señalan para las mismas.

3.4.-Parcelas y manzanas restantes

El uso y la edificación de las restantes parcelas y manzanas resultantes de la ordenación del sector se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada una de ellas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación reformado de la subzona 13.1.4 y zona 13.2.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.3
- Situación urbana: Distrito: V
Zona: Valdepasillas.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 44-N.4, 44-S.2, 44-S.4, 54-N.1, 54-N.3, 54-S.1 y 54-S.3

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial de "Valdepasillas"(y estudios de detalle complementarios).
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Estado de ejecución:
Aprobados los Proyectos de Compensación y Urbanización.
Ejecutadas la urbanización y edificación, excepto parte de los equipamientos.
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo de referencia para el 90% del derecho legal a aprovechamiento de los titulares de terrenos incluidos en el sector será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Subparcela B-1.2

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Delimitación: Según estudio de detalle complementario del plan parcial.

Parcela mínima: La superficie será la total de la subparcela delimitada (743 m²).

Número máximo de viviendas: 25

Volumen máximo en viviendas: 8.186 m³

Volumen máximo en locales comerciales: 3.000 m³

Volumen máximo total: 11.186 m³

Número máximo de plantas: Siete plantas (VII).

Altura máxima de edificación: 22 metros.

Máxima ocupación de parcela:

Para edificios de 4 plantas: 80% en P. baja y 70% en restantes.

Para edificios de 5 plantas: 70% en todas las plantas.

Para edificios de 6 plantas: 60% en todas las plantas.

Para edificios de 7 plantas: 50% en todas las plantas.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED).



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.2.-Parcela P1

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (1.136 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 8 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel Preescolar y de guardería infantil (DE-1).

M-1/2002

3.3. a) Parcela P2.

Las nuevas condiciones de uso y edificación de estas parcelas serán:

Parcela mínima: la superficie mínima será la total resultante de la agrupación, previa división de la parcela inicial G-I2, (1.551 m²)

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número máximo de plantas: Cinco (V).

Altura máxima de edificación: 18,5 metros (medido en la rasante del acerado de la actual playa de aparcamientos).

Superficie máxima edificable: 4.500 m².

Retranqueos: los señalados en la documentación gráfica.

Ocupación máxima en planta baja: 100% de la superficie de parcela contenida dentro de las líneas de edificación.

Ocupación máxima resto de plantas: 85% de la superficie de parcela contenida dentro de las líneas de edificación.

Condiciones de urbanización:

Se ajardinaran los espacios de la parcela no ocupados por la edificación, no pudiendo construir cerramiento de fabrica o metálicos para la delimitación de la parcela, admitiéndose setos. Se completara el acerado perimetral de la parcela.

3.3. b) Parcela S2.

Las nuevas condiciones de uso de esta parcela serán:

Parcela mínima: La superficie será la total resultante de la agrupación de una porción de la parcela G-I2 y la parcela S2 inicial (700 m²).

Uso específico característico: Plaza (LP-1)

~~3.3. Parcelas P2, G I2 y S2~~

~~Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:~~

~~Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación de las parcelas delimitadas (2.250 m²).~~

~~Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).~~

~~Número de plantas: Dos plantas (II).~~

~~Altura máxima de edificación: 8 metros.~~

~~Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.~~



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

~~Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel preescolar y de guardería infantil (DE-1).~~

3.4.-Parcela S₁

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (559 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso pormenorizado característico: Dotación Social (DS), relativa al centro integrado destinado a albergar los servicios administrativos, asistenciales y socioculturales del sector.

3.5.-Parcela I₁

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (1.689 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Separación mínima de linderos: 5 metros.

Número de plantas: Una planta.

Altura máxima de edificación: 4,50 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso pormenorizado exclusivo: Terciario Comercial (TC).

M-1/99

3.6.-Parcela A

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (4.700 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Volumen edificable: 12.000 m³.

Máxima ocupación: 63,5% en cada planta.

Uso pormenorizado característico: Dotación Social (DS), Dotación Educativa (DE).

3.7.-Parcelas restantes

El uso y la edificación de las restantes parcelas resultantes de la ordenación del sector se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada una de ellas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de "Valdepasillas", y en el estudio de detalle que las complementa.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.4
- Situación urbana: Distrito: V
Zona: Los Glacis.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n.º: 44-N.2, 44-N.4, 44-S.2, 54-N.1 y 54-N.3

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial de Los Glacis.
- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Estado de ejecución: Aprobados los proyectos de compensación y urbanización. Ejecutadas la urbanización y, parcialmente, la edificación.
- Aprovechamiento medio: El aprovechamiento medio general lucrativo de referencia para el 90% del derecho legal a aprovechamiento de los titulares de terrenos incluidos en el sector será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

M-15-A/92

3.1.-Parcela AS-CS

- Superficie de la parcela: 2.517 m².
- Ocupación máxima de planta baja: 60%.
- Ocupación máxima plantas restantes: 40%.
- Volumen máximo edificable: 15.000 m³.
- Número máximo de plantas: 5 plantas.
- Altura máxima de edificación: 16,5 metros.
- Uso permitidos: Asistencial y Bienestar Social (DS-2).

3.2.-Parcelas restantes

Las condiciones particulares por las que se registrarán el uso y la edificación de todas las parcelas ordenadas en el sector serán las específicamente establecidas para cada una de ellas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Los Glacis".



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.5
- Situación urbana: Distrito: V
Zona: Los Ordenandos.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas n.º: 44-N.1, 44-N.2, 44-N.3, 44-N.4, 44-S.1, 44-S.2 y 44-S.3

2. Características del planeamiento

- Figuras desarrolladas: Plan Parcial de "Los Ordenandos" y Plan Parcial Complementario del anterior.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Estado de ejecución:
Aprobados los Proyectos de Compensación del P. P. Los Ordenandos y de los polígonos de actuación nos 1 y 2 del Plan Parcial Complementario.
Ejecutadas la urbanización y, parcialmente, la edificación del Plan Parcial Los Ordenandos.
En ejecución la urbanización de los polígonos nos 1 y 2 del Plan Parcial Complementario.
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo de referencia a efectos del 90% del derecho legal a aprovechamiento de los titulares de terrenos incluidos en el sector será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Parcela P-A (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

- Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (1.247 m²)
- Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED).
- Número de plantas: Seis plantas (vi)
- Altura máxima de edificación: 19,50 metros.
- Volumen máximo edificable en viviendas: 13.500 m³
- Volumen máximo edificable en locales comerciales: 6.500 m³
- Volumen máximo edificable total: 16.500 m³
- Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).
- Número máximo de viviendas: 36 viviendas



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.2.-Parcela P-1 y A (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación de las parcelas reseñadas y de los espacios colindantes, según delimitación gráfica reflejada en el plano CR-2.1.

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Cuatro plantas (IV).

Altura máxima de edificación: 16 metros

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel primario o de EGB (DE-2).

3.3.-Parcela P-2.c (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (720 m²).

Superficie de parcela neta edificable: 540 m²

Superficie libre de parcela (no ocupable): 180 m²

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Diez plantas (X)

Altura máxima de edificación: 31 metros

Volumen máximo edificable en viviendas: 12.900 m³

Volumen máximo edificable en locales comerciales: 4.000 m³

Volumen máximo edificable total: 14.400 m³

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Número máximo de viviendas: 32 viviendas

Será obligatoria la construcción del porche a que se refiere el artículo 29 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Los Ordenandos en la fachada frontal a la Avenida del Perú.

3.4.-Parcela P-3.b (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (1.154 m²).

Superficie de parcela neta edificable: 917 m²

Superficie libre de parcela (no ocupable): 237 m²

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Cuatro plantas (IV).

Altura máxima de edificación: 13 metros

Volumen máximo edificable en viviendas: 8.700 m³

Volumen máximo edificable en locales comerciales: 5.000 m³

Volumen máximo edificable total: 12.000 m³

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Número máximo de viviendas: 24 viviendas



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.5.-Parcela P-4.c (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (1.154 m ²).	
Superficie de parcela neta edificable:	917 m ²
Superficie libre de parcela (no ocupable):	237 m ²
Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).	
Número de plantas: Cuatro plantas (IV).	
Altura máxima de edificación:	13 metros
Volumen máximo edificable en viviendas:	8.700 m ³
Volumen máximo edificable en locales comerciales:	5.000 m ³
Volumen máximo edificable total:	12.000 m ³
Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).	
Número máximo de viviendas:	24 viviendas.

3.6.-Parcela S-C (P. P. Los Ordenandos)

El destino de esta parcela será el de área ajardinada (LV-3), por lo que sus nuevas condiciones específicas de uso y edificación se remitirán a las establecidas con carácter general en el título segundo de estas normas para el uso específico a que se destina.

3.7.-Parcelas P1 y G1 (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación de las parcelas delimitadas (1.259 m ²).	
Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).	
Número de plantas: Dos plantas (II).	
Altura máxima de edificación:	8 metros
Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.	
Uso específico característico: Dotacional de Enseñanza de nivel Preescolar y de guardería infantil (DE-1).	

3.8.-Parcelas P2 y G2 (P. P. Los Ordenandos)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación de las parcelas delimitadas (1.259 m ²).	
Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).	
Número de plantas: Cuatro plantas (IV).	
Altura máxima de edificación:	16 metros
Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.	
Uso pormenorizado característico: Dotación Social (DS) relativa al centro integrado destinado a albergar los servicios administrativos, asistenciales y socioculturales del sector.	



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

3.9.-Parcelas ASC-1, ASC-2, ASC-3 e I2 (P. P. Complementario)

El destino de estas parcelas será el de áreas ajardinadas (LV-3), por lo que sus nuevas condiciones de uso y edificación se remitirán a las establecidas con carácter general en el título segundo de estas normas para el uso específico a que se destinan.

M-5/99

3.10a.-Parcelas G3 y P3 ~~o I4~~ (P. P. Complementario)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de estas parcelas serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación de las parcelas delimitadas (1.250 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 8 metros.

Retranqueo: 6 m. a lindero interior de parcela.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación de enseñanza de nivel preescolar y de guardería infantil (DE-1).

M-5/99

3.10b.-Parcela I1 ampliada (PP Complementario).

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de la parcela I1 y la porción de terrenos incorporada serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total resultante de la agrupación (1.500 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 8 metros.

Retranqueo: 6 m. a lindero interior de parcela.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificable serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima, retranqueo y número de plantas establecidos.

Uso pormenorizado característico: Dotación Social (DS).

3.11.-Parcela S (P. P. Complementario)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (525 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 8 metros.

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso específico característico: Dotación social sanitaria (DS-4).

3.12.-Parcelas restantes

El uso y la edificación de las restantes parcelas resultantes de la ordenación del sector se regirán por las condiciones específicas establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Los Ordenandos o del Plan Parcial Complementario, según corresponda.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.6
- Situación urbana: Distrito: V
Zona: Perpetuo Socorro.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 43-N.2, 43-N.4, 44-S.4, 53-N.1, y 54-S.3

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial Reformado "Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro".
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Estado de ejecución:
Aprobados los proyectos de Compensación y Urbanización.
Ejecutadas la urbanización y, parcialmente, la edificación.
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo de referencia a efectos del 90% del derecho legal a aprovechamiento de los titulares de terrenos incluidos en el sector será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Parcela Z-C.2 (Zona comercial 2)

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

- Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (400 m²).
- Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).
- Número de plantas: Seis plantas (VI).
- Altura máxima de edificación: 20 metros
- Máxima ocupación de parcela:
 - Plantas baja y 1.^a: 100 %
 - Plantas restantes: 90 %
- Volumen máximo edificable en viviendas: 5.100 m³
- Volumen máximo edificable en locales comerciales: 1.500 m³
- Volumen máximo edificable total: 6.600 m³
- Usos pormenorizados:
 - Planta baja: Terciario comercial.
 - Plantas restantes: Residencial colectivo.

3.2.-Parcela C-7.b2

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

Parcela mínima: La superficie mínima en que podrá subdividirse la total superficie de la parcela delimitada (1.403 m²) será de 400 m²

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Dos plantas (II).

Altura máxima de edificación: 9 metros

Volumen máximo edificable: 11.301 m³

Uso pormenorizado característico: Terciario comercial (TC) y de oficinas (TO).

3.3.-Parcela K

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta parcela serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la parcela delimitada (6.500 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

Número de plantas: Tres plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros

Volumen máximo edificable: 23.740 m³

Uso específico característico: Dotacional de enseñanza de nivel primario o de EGB (ED-2).

3.4.-Parcelas restantes

El uso y la edificación de las restantes parcelas resultantes de la ordenación del sector se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada una de ellas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.7
- Situación urbana: Distrito: VI y VII.
Zona: El Nevero.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 36-N.2, 36-N.4, 36-S.2, 37-N.1, 37-N.2, 37-N.3, 37-N.4, 37-S.1, 37-S.2, 37-S.4, 38-S.2, 38-S.4, 46-N.1, 46-N.3, 47-N.1, 47-N.2, 47-N.3, 47-N.4, 47-S.1, 47-S.2, 47-S.3, 47-S.4, 48-S.1 y 48-S.3

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial de Ampliación de "El Nevero".
- Iniciativa de su formulación: Pública
- Sistema de Actuación: Expropiación
- Estado de ejecución: Aprobados el expediente de Expropiación y el Proyecto de Urbanización.
Ejecutada totalmente la urbanización excepto el tratamiento de los espacios libres, y sin iniciar, prácticamente, la edificación.
- Aprovechamiento medio: El aprovechamiento medio general lucrativo al que se referirá tanto el valor de expropiación como la edificabilidad en uso industrial de los terrenos incorporados al sector, según nueva delimitación, será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de modificación del planeamiento

Será obligatoria, dentro del primer cuatrienio de programación de la presente revisión, la formación y tramitación del Plan Parcial reformado del sector, cuyo contenido mínimo comprenderá las siguientes determinaciones:

- Adaptación de la delimitación del sector a la expresada en este planeamiento general, mediante el ajuste y regulación de su borde occidental y la exclusión de su ámbito del área de edificación industrial EI-7, incorporada al área de planeamiento a desarrollar APD-17, colindante.
- Modificación de su estructura urbanística, mediante la apertura y ejecución del nuevo viario interior propuesto en esta revisión.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

- Ordenación y división de los terrenos incorporados al sector como consecuencia de la nueva delimitación establecida para el mismo.
- El contenido mínimo señalado podrá ser ampliado hasta la total redistribución superficial y volumétrica de los usos industriales, dotacionales y de servicios previstos, según las siguientes condiciones límites de programación:
- Superficie máxima de suelo destinada a parcelas de uso industrial: 70% total sector.
- Superficie mínima de suelo destinada al sistema local de espacios libres del sector: 10% total sector.
- Superficie mínima de suelo destinada a servicios de interés público o social del sector (equipo comercial y equipo social y de servicios): 4% total sector.
- Superficie mínima de suelo destinada al sistema local de transporte y comunicaciones del sector: 16% total sector.

4. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

M-19-A/92

4.1.-Parcelación y régimen de uso

La superficie mínima de los lotes o subparcelas en que podrán dividirse las distintas parcelas industriales ordenadas en el sector será de **750 m²**, sin perjuicio ni detrimento de la posible edificación y utilización compartida de dichas parcelas por distintas firmas comerciales, posibilidad que quedará supeditada a la previa aprobación del anteproyecto de ordenación correspondiente por el Ayuntamiento y por la Entidad titular del polígono.

4.2.-Tipología edificatoria

La composición de las edificaciones que pudieren erigirse en las distintas parcelas de la ordenación se adecuará a las características tipológicas establecidas en las correspondientes ordenanzas del Plan Parcial.

Tales características podrán ser modificadas y adaptadas a las de los tipos de edificación definidos en el título segundo de estas normas, mediante la formulación y aprobación del estudio de detalle de ordenación de volúmenes correspondiente.

4.3.-Áreas de edificación EI-1, EI-8, EI-10 y ES

No podrán concederse licencias de parcelación ni edificación en las parcelas incluidas en las áreas de Edificación Industrial EI-1, EI-8 y EI-10 y en el área de edificación destinada a servicios técnicos, sin la previa aprobación del Plan Parcial reformado a que se refiere el epígrafe 3 de este anexo.

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de dichas parcelas serán las que para cada una de ellas se establezcan en las ordenanzas del citado Plan Parcial reformado.

4.4.-Área de edificación EI-7

No podrá autorizarse actuación alguna sobre las parcelas incluidas en el área de Edificación Industrial EI-7, al haberse excluido la total superficie de la misma de la nueva delimitación del sector.

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de las parcelas afectadas serán las que se establezcan en el Plan Especial del área de planeamiento a desarrollar APD-17, a la que han sido incorporadas.

4.5.-Áreas de edificación restantes

El uso y la edificación de las parcelas incluidas en las restantes áreas de edificación resultantes de la ordenación del sector, se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada área en las ordenanzas del Plan Parcial de Ampliación de El Nevero, o por las nuevas condiciones que pudieren establecerse en las ordenanzas del Plan Parcial reformado del anterior.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.8
- Situación urbana: Distrito: VII
Zona: ITESA.
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 36-N.4, 36-S.2, 36-S.4, 45-N.1, 46-N.3, 46-S.1, y 46-S.3

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial "Terrenos Universitarios".
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Estado de ejecución:
Aprobados los proyectos de Compensación y Urbanización.
En ejecución la urbanización y, parcialmente, la edificación.
- Aprovechamiento medio:
El aprovechamiento medio general lucrativo de referencia a efectos del 90% del derecho legal a aprovechamiento de los titulares de terrenos incluidos en el sector, será el establecido en el planeamiento general anterior (2,6756 m³/m²).

3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

3.1.-Manzana V-15

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta manzana serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la manzana delimitada (2.560 m²).

Tipo de edificación asignado: Edificación Singular (ES).

N.º de plantas: 3 plantas (III).

Altura máxima de edificación: 12 metros

Volumen edificable: La superficie y el volumen edificables serán los resultantes del tipo de edificación, altura máxima y número de plantas establecidos.

Uso pormenorizado característico: Servicio Infraestructural de Telefonía (ST).

M-18-A/90

3.2.- Manzana V-16

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de manzana serán las siguientes:

Parcela mínima: La superficie mínima será la total de la manzana delimitada (7.764 m²).

Tipo de edificación asignado: BQ.

Número de plantas: 4.

Ocupación máxima en planta baja: 60%.

Ocupación máxima en resto: 60%.

Uso en todas las plantas: vivienda.



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

Número máximo de viviendas: 90

Superficie máxima construida: 9.123 m².

Volumen máximo construido: 27.369 m³.

La edificación no podrá sobrepasar el límite de alineación no vinculante indicada en los planos.

3.3.- Manzana V-12

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta manzana serán las siguientes:

Tipología: AS y Viv. Unifamiliar adosada..

Superficie de la manzana: 3.618 m².

Ocupación máxima en planta baja: 65%.

Ocupación máxima en resto de plantas: 65%.

Uso en planta baja: Vivienda y garaje.

Uso en el resto: Vivienda.

Numero máximo de viviendas: 28

Superficie máxima construida en viviendas: 4.956 m².

Volumen máximo en viviendas: 14.868 m³.

3.4.- Parcela E-S

Uso: Equipo Social.

Superficie: 3.336 m².

Numero de plantas: 4.

Volumen máximo: 30.025 m³.

Altura de piso: 3,6 m.

Se admite vivienda para conserje.

3.5.- Manzana B-2

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta manzana serán las siguientes:

Tipología: BQ, MS, MD.

Superficie de la manzana: 11.956 m².

Ocupación máxima en planta baja: 60%.

Ocupación máxima en resto de plantas: 60%.

Uso en planta baja: Todo excepto industria.

Uso en el resto: Vivienda.

Numero máximo de viviendas: 199

Superficie máxima construida en planta baja: 6.534 m².

Superficie máxima construida en resto: 21.890 m².

Numero máximo de plantas: 5

Volumen máximo en P. Baja: 22.869 m³

Volumen máximo resto plantas: 65.670 m³.

3.5.- Manzana A-2

Las nuevas condiciones específicas de uso y edificación de esta manzana serán las siguientes:

Tipología: BQ, MS, MD.

M-3/02



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

- Superficie de la manzana: 1.300 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 82%.
- Ocupación máxima en resto de plantas: 82%.
- Uso en planta baja: Todos excepto vivienda e industria.
- Uso en el resto: Viviendas.
- Numero máximo de viviendas: 24
- Superficie máxima construida en planta baja: 1.055 m².
- Superficie máxima construida en resto: 2.640 m².
- Numero máximo de plantas: 4
- Volumen máximo en P. Baja: 3.800 m³
- Volumen máximo resto plantas: 7.920 m³.

M-18-A/90

3.7.- Manzanas restantes

El uso y la edificación de las restantes manzanas resultantes de la ordenación del Sector se regirán por las condiciones específicas establecidas para cada una de las en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Terrenos Universitarios", estableciéndose, como nueva condición, el número máximo de viviendas a edificar en cada una de ellas y que será el siguiente:

Manzana V- 1 : n ^o máximo de viviendas	34
Manzana V-2 : n ^o máximo de viviendas	39
Manzana V-3 : n ^o máximo de viviendas	18
Manzana V-4 : n ^o máximo de viviendas	18
Manzana V-5 : n ^o máximo de viviendas	18
Manzana V-6 : n ^o máximo de viviendas	16
Manzana V-7 : n ^o máximo de viviendas	22
Manzana V-8 : n ^o máximo de viviendas	14
Manzana V-9 : n ^o máximo de viviendas	45
Manzana V-10 : n ^o máximo de viviendas	28
Manzana V-11 : n ^o máximo de viviendas	28
Manzana V-13 : n ^o máximo de viviendas	20
Manzana V-14 : n ^o máximo de viviendas	28



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

M-4/97

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.9
- Situación urbana: Distrito: II-III
Barriada: Area Este S. Roque
- Localización gráfica: CR-1
- Delimitación gráfica: CR-2.1, hojas nos: 95N1, 95N2,
96N3, 96S3
y 96S4
- Estado actual: Algunas instalaciones industriales de almacenaje, exposición y talleres, y resto del suelo vacante.

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial y Estudio de Detalle.
- Figura a desarrollar: reformado de Estudio de Detalle.
- Finalidad:
Adaptación de la ordenación a la realidad física actual, manteniendo los aprovechamientos urbanísticos del Estudio de Detalle y previsión de conexión de urbanización con el Sector colindante SUP-I.2, debiéndose reformar y adaptar, consecuentemente, los proyectos de Compensación y Urbanización, pero posibilitando al mismo tiempo el funcionamiento autónomo de los servicios infraestructurales.
- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Iniciación: Previo a la concesión de licencias

3. Características del planeamiento a desarrollar

- Volumen máximo edificable: 283.882 m³
- Superficie mínima destinada a zona verde: 10%
- Superficie máxima de parcelas uso industrial: 70%
- Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta edificable: 12 m³/m²
- Parque deportivo: 2%
- Superficie mínima equipamiento comercial: 1%.
- Superficie mínima equipamiento social: 1%.

4. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

- Las condiciones de uso y ordenación de cada parcela de la ordenación a incluir en el Estudio de Detalle Reformado a redactar, serán las mismas que las reflejada en el Estudio de Detalle inicial, con las lógicas adaptaciones que se deriven de su adaptación a la realidad física actual, no pudiéndose, en ningún caso, incrementarse la edificabilidad del Estudio de Detalle inicial de referencia.
- El Acceso a las parcelas de la zona se realizará a través de la rotonda propuesta por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
- Las condiciones de las parcelas destinadas a uso industriales serán las siguientes:



**ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION**

Superficie mínima:	2.000 m ²
Retanqueos:	
A vías:	15 m.
Laterales:	3 m.
Posteriores:	5 m.
Máxima ocupación:	60 %
Altura máxima:	15 m.
Número máximo de plantas:	3
Tipo de edificación:	La resultante de las condiciones anteriores.
Uso:	Industrial - Industria limpia.
Coeficiente max. de edificabilidad sobre parcela neta edificable:	2 m ³ /m ²



ANEXO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION

APENDICE

En la interpretación y resolución de las interrelaciones y conflictos que pudieran surgir entre las referencias tipológicas y compatibilidades de los usos contenidas en las ordenanzas de los distintos planes parciales en ejecución y en las presentes normas, se seguirán los siguientes criterios:

Tipologías edificatorias

La composición volumétrica de las edificaciones que pudieren erigirse en las distintas parcelas de cada sector se adecuará a las características de cada tipo de edificación asignado, expresa y explícitamente definido en las ordenanzas reguladoras del correspondiente Plan Parcial.

En el caso en que los tipos de edificación asignados en dichas ordenanzas se remitan a las distintas tipologías edificatorias definidas con carácter general en el planeamiento municipal anterior (Revisión 1976), sus características de composición se entenderán sustituidas por las de los tipos de edificación establecidos en el título segundo de estas normas, según la siguiente relación de equivalencias:

Revisión 1976

- Manzana Densa (MD)
- Manzana con patio de Manzana (MM)
- Bloque Exento (BQ)
- Edificación Aislada (AS)
- Manzana Mixta (MS) y edificios de libre composición

Nueva Revisión

- Edificación Densa (ED)
- Manzana con patio de Manzana (MM)
- Edificación Abierta (EA)
- Unifamiliar Aislada (UA)
- Edificación Singular (ES)

Compatibilidades de uso

Los usos dominantes asignados en cada plan parcial a las diferentes parcelas ordenadas en el correspondiente sector se entenderán salvo los casos en que explícitamente se señalen tales usos como exclusivos, como usos característicos, posibilitándose la implantación de otros usos alternativos conforme a las situaciones de compatibilidad que para cada uso pormenorizado o específico se señalan en el título segundo de estas normas.



ANEXO VIII: MODIFICACIONES REFUNDIDAS

Modificación	Aprobación Definitiva.
• Modificación Singular 1/1.990 (M-S-1/90)	16/04/1990 DOE 19/11/1991
• Modificación Anual 1.990 (M-A/90) Modif. 1 al 28	14/06/1991 DOE 25/07/1991
• Modificación Anual 1.992 (M-A/92) Modif. 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,21,22,28,30,31,32 y 33	03/02/1995 DOE 22/04/1995
• Modificación Anual nº 26/1.992 (M-26-A/92)	21/05/1996 DOE 28/05/1996
• Modificación Singular 1/1.993. (M-S-1/93)	18/10/1994 DOE 22/10/1994
• Modificación SUP-I.3. (M-SUP-I.3)	17/05/1996 DOE 01/10/1996
• Modificación Puntual 3/1.994. (M-3/94)	22/11/1995 DOE 27/02/1996
• Modificación Puntual 4/1.994. (M-4/94)	24/10/1995 DOE 25/04/1996
• Modificación Puntual 1/1.995. (M-1/95)	07/08/1995 DOE 05/09/1995
• Modificación Puntual 1/1.996. (M-1/96)	10/03/1997 DOE 17/04/1997
• Modificación Anual 1.996 (M-A/96) Modif. 4,5,7,8A,9 y 10	06/10/1997 DOE 22/07/1999
• Modificación Anual nº 8B/1.996 (M-8B-A/96)	06/03/1998 DOE 22/07/1999
• Modificación Anual nº 6/1.996 (M-6-A/96)	22/12/1998 DOE 29/12/1998
• Modificación Puntual Ley 3/95. (M-LF-BLL)	06/03/1998 DOE 23/06/1998
• Modificación Puntual 2/1.997. (M-2/97)	07/05/1998 DOE 26/11/1998
• Modificación Puntual 3/1.997. (M-3/97)	12/01/1999 DOE 19/01/1999
• Modificación Puntual 4/1.997. (M-4/97)	09/07/2001 DOE 11/12/2001
• Modificación Puntual 3/1.998. (M-3/98)	28/05/1999 DOE 20/05/2000
• Modificación Puntual 4/1.998. (M-4/98)	26/02/1999 DOE 31/07/1999
• Modificación Puntual 5/1.998. (M-5/98)	12/02/2001 DOE 28/07/2001
• Modificación Puntual 6/1.998. (M-6/98)	17/06/1999 DOE 08/07/1999
• Modificación Puntual 7/1.998. (M-7/98)	13/04/2000 DOE 27/04/2000
• Modificación Puntual 8/1.998. (M-8/98)	06/03/2000 DOE 23/12/2000
• Modificación Puntual 1/1.999. (M-1/99)	06/03/2000 DOE 30/05/2000
• Modificación Puntual 5/1.999. (M-5/99)	09/11/2000 DOE 30/01/2001
• Modificación Puntual 2/2000. (M-2/2000)	18/10/2000 DOE 23/12/2000
• Modificación Puntual NUR-10. (M-NUR-10)	09/04/2001 DOE 16/08/2001
• Modificación Puntual 3/1999. (M-3/99)	23/07/2002 DOE 30/07/2002
• Modificación Puntual 1/2001. (M-1/01)	11/12/2002 DOE 20/02/2003
• Modificación Puntual 3/2001. (M-3/01)	04/09/2002 DOE 19/10/2002
• Modificación Puntual 12/2001. (M-12/01)	13/02/2003 DOE 12/06/2003
• Modificación Puntual 3/2002. (M-3/02)	13/02/2003 DOE 20/04/2004
• Modificación Puntual 7/2001. (M-7/01)	02/04/2003 DOE 20/04/2004
• Modificación Puntual 1/2002. (M-1/02)	02/04/2003 DOE 04/05/2004
• Modificación Puntual 4/1999. (M-4/99)	22/02/2005 DOE 01/03/2005
• Modificación Puntual 2/2001. (M-2/01)	03/11/2003 DOE 05/08/2004
• Modificación Puntual 4/2002. (M-4/02)	24/06/2003 DOE 17/07/2004
• Modificación Puntual 1/2003. (M-1/03)	17/02/2004 DOE 12/04/2005
• Modificación Puntual 8/2001. (M-8/01)	02/04/2003 DOE 17/07/2004
• Modificación Puntual 4/2003. (M-4/03)	31/05/2004 DOE 12/04/2005
• Modificación Puntual 2/2003. (M-2/03)	01/06/2005 DOE 14/07/2005
• Modificación Puntual 6/2003. (M-6/03)	
• Modificación Puntual 3/2003. (M-3/03)	30/01/2006 DOE 02/03/2006