



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 7 de noviembre de 2007, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General Municipal y el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Badajoz.*

### ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS

#### DOCUMENTO N.º I TOMO I NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

#### ÍNDICE

#### TÍTULO I GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

- Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación (E)
- Artículo 1.1.2. Vigencia (E)
- Artículo 1.1.3. Revisión (E)

- Artículo 1.1.4. Modificación (E)
- Artículo 1.1.5. Contenido documental (E)
- Artículo 1.1.6. Interpretación y competencias (E)
- Artículo 1.1.7. Prelación normativa (E)
- Artículo 1.1.8. Información urbanística (D)

#### CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### SECCIÓN 1.ª: INICIATIVA E INSTRUMENTACIÓN

- Artículo 1.2.1. Iniciativa y plazos de actuación (D)
- Artículo 1.2.2. Tipos de actuación (E)

#### SECCIÓN 2.ª: PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Artículo 1.2.3. Clasificación (E)
- Artículo 1.2.4. Planes Parciales (E)
- Artículo 1.2.5. Planes Especiales (E)
- Artículo 1.2.6. Estudios de Detalle (E)
- Artículo 1.2.7. Formación de los instrumentos de Ordenación Urbanística (E).
- Artículo 1.2.8. Catálogos (E)
- Artículo 1.2.9. Contenido Documental mínimo de los planes de ordenación urbanística (E)

Artículo 1.2.10. Soportes físicos del contenido documental (D)

### SECCIÓN 3.ª: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 1.2.11. Actividad de ejecución del planeamiento (E)
- Artículo 1.2.12. Presupuestos de la ejecución del planeamiento (E)
- Artículo 1.2.13. Programas de Ejecución (E)
- Artículo 1.2.14. Unidades de Actuación (E)
- Artículo 1.2.15. Sistemas de Ejecución de las Unidades de Actuación (E)
- Artículo 1.2.16. El agente Urbanizador (E)
- Artículo 1.2.17. La agrupación de interés urbanístico (E)
- Artículo 1.2.18. Sistema de Compensación (E)
- Artículo 1.2.19. Sistema de Concertación (E)
- Artículo 1.2.20. Sistema de Cooperación (E)
- Artículo 1.2.21. Sistema de Expropiación (E)
- Artículo 1.2.22. Sistema de ejecución de las Obras Públicas Ordinarias (E)
- Artículo 1.2.23. Reparcelación (E)
- Artículo 1.2.24. Proyecto de Reparcelación (E)
- Artículo 1.2.25. Actuaciones Asistemáticas (E)
- Artículo 1.2.26. Ejecución de las Obras Públicas Ordinarias (E)
- Artículo 1.2.27. Parcelación Urbanística (E)
- Artículo 1.2.28. Proyectos de Parcelación (D)

### SECCIÓN 4.ª: PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

- Artículo 1.2.29. Clasificación (E)
- Artículo 1.2.30. Proyectos de Urbanización (E)
- Artículo 1.2.31. Proyectos de Demolición (D)
- Artículo 1.2.32. Proyectos de Edificación (D)
- Artículo 1.2.33. Proyectos de Actividades e Instalaciones (D)
- Artículo 1.2.34. Proyectos de Actuaciones Singulares (E)
- Artículo 1.2.35. Memoria Habilitante (D)

## TÍTULO 2

### EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación (D)
- Artículo 2.1.2. Terminología y limitaciones (D)
- Artículo 2.1.3. Clasificación y descripción de las obras de edificación (D)

Artículo 2.1.4. Tipologías Edificatorias (D)

##### SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- Artículo 2.1.5. Parcela mínima (D)
  - Artículo 2.1.6. Indivisibilidad de las parcelas (D)
- ##### SECCIÓN 3.ª: CONDICIONES GENERALES, APROVECHAMIENTO SUPERFICIAL Y VOLUMÉTRICO
- Artículo 2.1.7. Superficie Edificable (E)
  - Artículo 2.1.8. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones (D)
  - Artículo 2.1.9. Número de plantas y alturas de edificación (D)
  - Artículo 2.1.10. Construcciones sobre la altura permitida (D)
  - Artículo 2.1.11. Vuelos Urbanísticos (D)
  - Artículo 2.1.12. Entreplantas (D)
  - Artículo 2.1.13. Soportales (D)
  - Artículo 2.1.14. Plantas Diáfanos (D)
  - Artículo 2.1.15. Volumen edificable (D)

##### SECCIÓN 4.ª: SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.1.16. Situaciones fuera de ordenación (D)

##### SECCIÓN 5.ª: CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- Artículo 2.1.17. Condiciones de aislamiento y estanqueidad (E)
- Artículo 2.1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (E)
- Artículo 2.1.19. Condiciones de habitabilidad de locales no residenciales (D)
- Artículo 2.1.20. Condiciones de accesibilidad (E)
- Artículo 2.1.21. Otras condiciones de seguridad (D)
- Artículo 2.1.22. Protección contra incendios (E)
- Artículo 2.1.23. Protección ambiental (E)
- Artículo 2.1.24. Instalaciones en los edificios (E)
- Artículo 2.1.25. Dotación y situación de aparcamientos (D)

##### SECCIÓN 6.ª: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 2.1.26. Condiciones estéticas de los edificios (D)
- Artículo 2.1.27. Composición de las fachadas (D)
- Artículo 2.1.28. Elementos salientes ornamentales (D)
- Artículo 2.1.29. Elementos salientes de las instalaciones (D)
- Artículo 2.1.30. Marquesinas y Toldos (D)
- Artículo 2.1.31. Muestras (D)

Artículo 2.1.32. Banderines (D)

Artículo 2.1.33. Cerramientos de parcela (D)

Artículo 2.1.34. Antenas y mástiles (D)

#### SECCIÓN 7.ª: CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 2.1.35. Carteles y vallas publicitarias (D)

Artículo 2.1.36. Cerramientos de terrenos, Solares y Locales en Bruto (D)

Artículo 2.1.37. Tratamiento de medianeras (D)

Artículo 2.1.38. Conservación de la vegetación (D)

Artículo 2.1.39. Condiciones ambientales (D)

Artículo 2.1.40. Actividades compatibles (E)

Artículo 2.1.41. Campo de observación (D)

Artículo 2.1.42. Emisión de gases, radiactividad y perturbaciones eléctricas (D)

Artículo 2.1.43. Emisión de ruidos (D)

#### SECCIÓN 8.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 2.1.44. Objeto de la protección (E)

Artículo 2.1.45. Protección del patrimonio urbano (D)

Artículo 2.1.46. Protección del patrimonio rural (D)

Artículo 2.1.47. Definición de los Niveles de Protección y obras admisibles atribuidas a los edificios catalogados (D)

Artículo 2.1.48. Alteraciones en el Catálogo (D)

#### CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

##### SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación (D)

Artículo 2.2.2. Modo de implantación y destino de los usos (D)

Artículo 2.2.3. Clasificación de usos globales (E)

Artículo 2.2.4. Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos (E)

##### SECCIÓN 2.ª: USO RESIDENCIAL

Artículo 2.2.5. Pormenorización y especificidad de usos (D)

Artículo 2.2.6. Características y composición de las viviendas (D)

Artículo 2.2.7. Régimen de promoción de las viviendas (E)

Artículo 2.2.8. Dotación de viviendas sujetas a régimen de protección público (E)

##### SECCIÓN 3.ª: USO INDUSTRIAL

Artículo 2.2.9. Pormenorización de usos (D)

Artículo 2.2.10. Especificidad del Uso Industrial Contaminante (D)

Artículo 2.2.11. Especificidad del Uso Industrial Limpio (D)

Artículo 2.2.12. Características del uso Industrial (D)

##### SECCIÓN 4.ª: USO MINERÍA

Artículo 2.2.13. Pormenorización de usos (D)

Artículo 2.2.14. Especificidad del uso Minería a Cielo Abierto (D)

Artículo 2.2.15. Especificidad del uso Minería Bajo Tierra (D)

Artículo 2.2.16. Características del uso de Minería (D)

##### SECCIÓN 5.ª: USO AGRÍCOLA Y PECUARIO

Artículo 2.2.17. Pormenorización de usos (D)

Artículo 2.2.18. Especificidad del uso Explotaciones Agrícolas (D)

Artículo 2.2.19. Especificidad del uso Explotaciones Ganaderas (D)

Artículo 2.2.20. Características del uso Agrícola y Pecuario (D)

##### SECCIÓN 6.ª: ESPACIOS LIBRES

Artículo 2.2.21. Pormenorización de usos (E)

Artículo 2.2.22. Especificidad y características de las Zonas Verdes (E)

Artículo 2.2.23. Especificidad y características de las Áreas Peatonales (D)

##### SECCIÓN 7.ª: USO EQUIPAMIENTOS

Artículo 2.2.24. Pormenorización de usos (D)

Artículo 2.2.25. Especificidad y características del uso Comercial (D)

Artículo 2.2.26. Especificidad y características del uso Hotelero (D)

Artículo 2.2.27. Especificidad y características del uso Administrativo (D)

Artículo 2.2.28. Especificidad y características del uso Recreativo y Social (D)

Artículo 2.2.29. Especificidad y características del uso de Enseñanza (D)

Artículo 2.2.30. Especificidad y características del uso Sanitario (D)

Artículo 2.2.31. Especificidad y características del uso Bienestar y Asistencial (D)

Artículo 2.2.32. Especificidad y características del uso Deportivo (D)

Artículo 2.2.33. Especificidad y características de los Servicios Urbanos (D)

**SECCIÓN 8.ª: TRANSPORTE**

- Artículo 2.2.34. Pormenorización de usos (E)  
 Artículo 2.2.35. Especificidad y características de la Red Viaria (E)  
 Artículo 2.2.36. Especificidad y características de los Aparcamientos (D)  
 Artículo 2.2.37. Especificidad y características de la Red Ferroviaria (E)  
 Artículo 2.2.38. Especificidad y características de la Red Aeronáutica (D)  
 Artículo 2.2.39. Especificidad y características de las Terminales (D)  
 Artículo 2.2.40. Especificidad y características de los servicios complementarios de la red de transporte (D)  
 Artículo 2.2.41. Especificidad y características de las estaciones de servicio (D)

**SECCIÓN 9.ª: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**

- Artículo 2.2.42. Pormenorización de usos (D)  
 Artículo 2.2.43. Especificidad y características de la red de Abastecimiento de Agua (D)  
 Artículo 2.2.44. Especificidad y características de la red de Saneamiento (D)  
 Artículo 2.2.45. Especificidad y características de la red de Energía Eléctrica (D)  
 Artículo 2.2.46. Especificidad y características de la red de Alumbrado Público (D)  
 Artículo 2.2.47. Especificidad y características de la red de suministro de gas (D)  
 Artículo 2.2.48. Especificidad y características de la red de extinción de incendios (D)

**SECCIÓN 10.ª: SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES**

- Artículo 2.2.49. Pormenorización de usos (D)  
 Artículo 2.2.50. Especificidad y características de la red de Telefonía y otras telecomunicaciones por cable (D)  
 Artículo 2.2.51. Especificidad y características de las instalaciones de radio (D)  
 Artículo 2.2.52. Especificidad y características de las instalaciones de televisión (D)

**SECCIÓN 11.ª: USOS DOTACIONALES Y TERCARIOS**

- Artículo 2.2.53. Definición de los usos dotacionales, terciarios y equipamientos colectivos privados (E)

**CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Artículo 2.3.1. Formas de intervención y competencias (D)

**SECCIÓN 1.ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 2.3.2. Competencia (D)  
 Artículo 2.3.3. Actos sujetos a Licencia Urbanística (D)

**SECCIÓN 2.ª: LICENCIAS DE OBRAS, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN**

- Artículo 2.3.4. Tramitación de licencias (D)  
 Artículo 2.3.5. Contenido de las licencias de obras, edificación e instalación (D)  
 Artículo 2.3.6. Obligaciones del promotor con respecto a las obras amparadas por licencia (D)  
 Artículo 2.3.7. Licencias de obras, edificación e instalación. De la necesidad de Proyecto Técnico (D)  
 Artículo 2.3.8. De las obras de demolición (D)  
 Artículo 2.3.9. De las parcelaciones u otros actos de división de Fincas, no incluidas en Proyectos de Reparcelación (D)

**SECCIÓN 3.ª: LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES**

- Artículo 2.3.10. De la licencia de primera utilización y ocupación de edificios e instalaciones. Tramitación (D)  
 Artículo 2.3.11. De la licencia de apertura. Tramitación (D)  
 Artículo 2.3.12. Contenido de las licencias de usos y actividades (D)

**SECCIÓN 4.ª: ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA**

- Artículo 2.3.13. Actividades sujetas a comunicación previa (D)

**SECCIÓN 5.ª: RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES**

- Artículo 2.3.14. Régimen de autorizaciones de obras y usos provisionales (D)

**SECCIÓN 6.ª: DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA, LA INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

- Artículo 2.3.15. De las órdenes de ejecución (D)  
 Artículo 2.3.16. De la Situación Legal de Ruina (D)  
 Artículo 2.3.17. De las Inspecciones y Disciplina Urbanística (D)

**SECCIÓN 7.ª: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 2.3.18. Fomento de la edificación (D)

**TÍTULO 3****DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO****CAPÍTULO I. DIVISIÓN DEL TERRITORIO**

- Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo (E)

Artículo 3.1.2. Suelo Urbano (E)

Artículo 3.1.3. Suelo Urbanizable (E)

Artículo 3.1.4. Suelo No Urbanizable (E)

Artículo 3.1.5. Suelo de Sistemas Generales (E)

Artículo 3.1.6. Definición de Núcleos Urbanos (E)

Artículo 3.1.7. Relación de Núcleos Urbanos (D)

## CAPÍTULO 2. SUELO URBANO

### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. División territorial y normativa (E)

### SECCIÓN 2.ª: ACTUACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.2. Definición y desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano. Plazos (D)

### SECCIÓN 3.ª: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 3.2.3. Aprovechamiento objetivo y subjetivo en el Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado (E)

Artículo 3.2.4. Áreas de Reparto en Suelo Urbano (E)

### SECCIÓN 4.ª: ACTUACIONES DE GESTIÓN Y DE EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 3.2.5. Tipificación de actuaciones (E)

Artículo 3.2.6. Ámbitos especiales de gestión pública (E)

Artículo 3.2.7. Ámbitos de obtención del suelo (E)

Artículo 3.2.8. Gestión y ejecución de Actuaciones Asistemáticas (E)

Artículo 3.2.9. Gestión de Unidades de Actuación desarrolladas mediante Obras Públicas Ordinarias (E)

Artículo 3.2.10. Gestión de Unidades de Actuación Urbanizadora (E)

Artículo 3.2.11. Ámbitos de ejecución material de dotaciones públicas (E)

Artículo 3.2.12. Ejecución material de las Unidades de Actuación Urbanizadora. Plazos (E)

Artículo 3.2.13. Ejecución material de Actuaciones Asistemáticas. Plazos (E)

Artículo 3.2.14. Ejecución material de las actuaciones del Sistema Dotacional Público (E)

Artículo 3.2.15. Obras de Urbanización (E)

Artículo 3.2.16. Gastos de Urbanización. Criterios de imputación (E)

Artículo 3.2.17. Conservación de las obras de urbanización (E)

Artículo 3.2.18. Actuaciones programadas (E)

### SECCIÓN 5.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (APR)

Artículo 3.2.19. Delimitación (D)

Artículo 3.2.20. Obras admisibles (D)

Artículo 3.2.21. Condiciones de parcelación (D)

Artículo 3.2.22. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Artículo 3.2.23. Condiciones de habitabilidad (D)

Artículo 3.2.24. Condiciones estéticas (D)

Artículo 3.2.25. Condiciones de uso (D)

### SECCIÓN 6.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (ACO)

Artículo 3.2.26. Delimitación (D)

Artículo 3.2.27. Obras admisibles (D)

Artículo 3.2.28. Condiciones de parcelación (D)

Artículo 3.2.29. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Artículo 3.2.30. Condiciones de habitabilidad (D)

Artículo 3.2.31. Condiciones estéticas (D)

Artículo 3.2.32. Condiciones de uso (D)

### SECCIÓN 7.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE REMODELACIÓN (ARE)

Artículo 3.2.33. Delimitación (D)

Artículo 3.2.34. Obras admisibles (D)

Artículo 3.2.35. Condiciones de parcelación (D)

Artículo 3.2.36. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Artículo 3.2.37. Condiciones de habitabilidad (D)

Artículo 3.2.38. Condiciones estéticas (D)

Artículo 3.2.39. Condiciones de uso (D)

### SECCIÓN 8.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN (ARN)

Artículo 3.2.40. Delimitación (D)

Artículo 3.2.41. Obras admisibles (D)

Artículo 3.2.42. Condiciones de parcelación (D)

Artículo 3.2.43. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Artículo 3.2.44. Condiciones de habitabilidad (D)

Artículo 3.2.45. Condiciones estéticas (D)

Artículo 3.2.46. Condiciones de uso (D)

#### SECCIÓN 9.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE NUEVA PLANTA (ANP)

Artículo 3.2.47. Delimitación (D)

Artículo 3.2.48. Obras admisibles (D)

Artículo 3.2.49. Condiciones de parcelación (D)

Artículo 3.2.50. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Artículo 3.2.51. Condiciones estéticas (D)

Artículo 3.2.52. Condiciones de habitabilidad (D)

Artículo 3.2.53. Condiciones de uso (D)

#### CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

Artículo 3.3.1. División y delimitación (E)

Artículo 3.3.2. Áreas de Reparto, Aprovechamiento medio general y sectorial (E)

Artículo 3.3.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable en Ejecución (E)

Artículo 3.3.4. Delimitación de Unidades de Actuación (E)

Artículo 3.3.5. Determinación del sistema de actuación (E)

Artículo 3.3.6. Ejecución material del Suelo Urbanizable en Ejecución (E)

##### SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

Artículo 3.3.7. División y delimitación (E)

Artículo 3.3.8. Áreas de Reparto (E)

Artículo 3.3.9. Aprovechamiento Urbanístico (E)

Artículo 3.3.10. Criterios de incorporación al proceso urbanizador (E)

Artículo 3.3.11. Ejecución del Suelo Urbanizable con Condiciones (E)

Artículo 3.3.12. Ámbitos de Ejecución Material de dotaciones públicas (E)

Artículo 3.3.13. Obras de Urbanización (E)

Artículo 3.3.14. Gastos de Urbanización. Criterios de imputación (E)

Artículo 3.3.15. Conservación de las obras de urbanización (E)

Artículo 3.3.16. Ejecución material de las actuaciones del Suelo Urbanizable con Condiciones (E)

##### SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

Artículo 3.3.17. Delimitación (E)

Artículo 3.3.18. Criterios de incorporación al proceso urbanizador (E)

#### SECCIÓN 4.ª: REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Artículo 3.3.19. Revisión del Programa de Actuación (E)

#### CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. División y Delimitación superficial (E)

##### SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.2. Condiciones Generales (E)

Artículo 3.4.3. Segregación de fincas (E)

Artículo 3.4.4. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas (E)

Artículo 3.4.5. Construcciones de uso residencial (E)

Artículo 3.4.6. Condiciones generales de construcciones e instalaciones de las obras e infraestructuras públicas (E)

Artículo 3.4.7. Condiciones generales de las Estaciones de Servicio (E)

Artículo 3.4.8. Condiciones generales de las construcciones e instalaciones de equipamientos o industrias (E)

Artículo 3.4.9. Construcciones, instalaciones, autorizaciones y calificaciones urbanísticas anteriores al Plan General (D)

Artículo 3.4.10. Desarrollo del Suelo no Urbanizable (E)

Artículo 3.4.11. Núcleo de población (E)

##### SECCIÓN 3.ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SUPRAPLAN

Artículo 3.4.12. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Supraplan (E)

Artículo 3.4.13. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Ambiental de carácter Supraplan (E)

Artículo 3.4.14. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de carácter Supraplan (E)

Artículo 3.4.15. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Cultural de carácter Supraplan (E)

Artículo 3.4.16. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Natural de carácter Supraplan (E)

Artículo 3.4.17. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Estructural de carácter Supraplan (E)

Artículo 3.4.18. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Infraestructural de carácter Supraplan (E)



Artículo 3.4.19. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Dotacional de carácter Supraplan (E)

#### SECCIÓN 4.ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PLANEADA

Artículo 3.4.20. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Planeada (E)

Artículo 3.4.21. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Ambiental de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.22. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.23. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Cultural de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.24. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Natural de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.25. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Estructural de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.26. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Infraestructural de carácter Planeado (E)

Artículo 3.4.27. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Dotacional de carácter Planeado (E)

#### SECCIÓN 5.ª: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 3.4.28. Suelo no Urbanizable Común (E)

Artículo 3.4.29. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Características Físicas de carácter Común (E)

Artículo 3.4.30. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Innecesario y carácter Común (E)

### CAPÍTULO 5. SISTEMAS GENERALES

#### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.1. División y delimitación (E)

Artículo 3.5.2. Clasificación del Suelo (E)

#### SECCIÓN 2.ª: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.3. Aprovechamiento urbanístico (E)

Artículo 3.5.4. Actuaciones de Ordenación del suelo destinado a Sistemas Generales (E)

#### SECCIÓN 3.ª: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.5. Obtención de Suelo (E)

Artículo 3.5.6. Ejecución material (E)

Artículo 3.5.7. Ámbito y contenido de los Planes Especiales formulados para el desarrollo de los Sistemas Generales (E)

### TÍTULO I GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación (E)

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. Asimismo, determina el carácter de Ordenación Estructural o Detallada de cada uno de los documentos de ordenación del Plan y conceptos que el mismo contiene mediante su especificación en cada artículo de sus Normas Urbanísticas.

Artículo 1.1.2. Vigencia (E)

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 Decreto 43/1989, de 9 de mayo, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente (D.O.E. 26-5-89).

Artículo 1.1.3. Revisión (E)

Se entiende por Revisión del Plan General, la reconsideración total de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, de la ordenación estructural que el mismo contiene.

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

a/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de viviendas se constate que la superficie de suelo urbanizable existente sin Programa de Ejecución, no sea capaz de asumir 2.5 veces la demanda previsible en el próximo quinquenio.

b/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de suelos con usos global industrial se constata la incapacidad de asumir la demanda previsible del próximo quinquenio.

c/ Cuando por aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter socioeconómico o demográfico que puedan incidir sustancialmente en la ordenación establecida, o por la adopción de nuevos criterios generales, respecto de la ordenación total o estructural, así lo acuerde la Corporación.

d/ Asimismo, el Ayuntamiento procederá a la Revisión del Plan General cuando así se acuerde por la Junta de Extremadura en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX).

Independiente de lo anterior, antes de finalizar el quinto año de vigencia del Plan, y posteriormente cada cinco años, el Ayuntamiento revisará el programa de actuación contenido en el Plan General, al objeto de incorporación de Suelo Urbanizable al proceso de desarrollo, tanto para dotarlo de condiciones de programación como para realizar la ordenación detallada para su ejecución inmediata, así como para revisar las actuaciones de ejecución material del planeamiento para adaptarlo a su desarrollo real. Igualmente se revisarán los coeficientes de homogeneización establecidos para el Suelo Urbanizable, para lo cual se podrá tomar como referencia la Ponencia de Valoración Catastral adaptada a la presente Revisión del Plan General. La revisión de los coeficientes de homogeneización establecidos también podrá realizarse cuando cambie el Plan de Vivienda o cuando se den otras circunstancias que así lo aconsejen. Las revisiones irán, caso de ser necesario, acompañadas de la correspondiente Modificación del Plan.

#### Artículo 1.1.4. Modificación (E)

Se entiende por modificación del Plan General toda reconsideración del contenido del mismo no subsumible en el artículo anterior. Los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare y cuantas cuestiones dimanen de los acuerdos adoptados en interpretación o aclaración de las determinaciones del Plan, no implican la reconsideración de su contenido.

En todo caso, la modificación deberá concretar si afecta a la Ordenación Estructural o a la Ordenación Detallada del Plan General, a los efectos de su posterior tramitación.

#### Artículo 1.1.5. Contenido documental (E)

Las especificaciones de la Revisión del Plan General que se formulan 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. Asimismo, justifica y describe las soluciones generales adoptadas. Finalmente, define el alcance de la Ordenación Estructural y Detallada, describiendo el contenido documental donde se expresan las determinaciones inherentes a ambos tipos de Ordenación del Plan.

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, por cuanto la descripción de las soluciones generales adoptadas deben presentar coherencia con las citadas determinaciones.

b/ Los Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis expresado en la Memoria General, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

c/ Los Planos de Ordenación: Definen los elementos de la Ordenación Estructural del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo. Asimismo, en cuanto a la Ordenación Detallada definen la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos y los urbanizables de ejecución inmediata o en desarrollo.

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, señalándose los plazos para la realización de dichas acciones.

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



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 (E)

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 claramente contraproducentes con respecto del ordenamiento general pretendido.

#### Artículo 1.1.7. Prelación normativa (E)

Dentro del municipio de Badajoz, y a los efectos previstos 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 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- 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.
- 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 (D)

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 petionario.
- 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 del Sector o de la unidad de actuación y aprovechamiento medio del Área de Reparto, en caso de Suelo Urbano no Consolidado o en caso de Suelo Urbanizable.
- Sector o Unidad de Actuación donde se hará efectivo el derecho a aprovechamiento de los propietarios, en el caso de terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos a Unidades de Actuación.
- Previsiones del Programa de Actuación concernientes a los terrenos.

## CAPÍTULO 2

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### SECCIÓN 1.ª: INICIATIVA E INSTRUMENTACIÓN

##### Artículo 1.2.1. Iniciativa y plazos de actuación (D)

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 (E)

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 realización material del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Ejecución establecidos para las Unidades de Actuación Urbanizadora y los Sistemas de Obtención de Suelo en Actuaciones Asistemáticas.

c/ Actuaciones de Ejecución Material, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

Las actuaciones previstas se desarrollarán y ejecutarán con sujeción al orden de prioridad y plazos establecidos en estas Normas, en cuanto a lo que se refiere a las Actuaciones de Urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias y a las Actuaciones de Edificación de Equipamientos Públicos, según la flexibilidad establecida al respecto, siempre y cuando no se encuentren previstos en un Programa de Ejecución, en cuyo caso, se deberán respetar los plazos establecidos en el mismo. A dichos efectos, los plazos máximos admisibles a los que se deberán someter los Programas de Ejecución, serán:

- Inicio de las Actuaciones de Ejecución Material dentro del primer año de vigencia del Programa de Ejecución.
- Conclusión de las actuaciones de Ejecución Material relativa a las Obras de Urbanización establecidas en el Programa de Ejecución en el plazo de CINCO AÑOS, desde aquel inicio. No obstante lo anterior, podrán aprobarse PROGRAMAS DE EJECUCIÓN con plazos más amplios o prórrogas de éstos por las causas y mediante el procedimiento contemplado en el artículo 118, número 3, letra b) de la LESOTEX.

### SECCIÓN 2.ª: PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 1.2.3. Clasificación (E)

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

- Planes Parciales de Ordenación, para la ordenación detallada de los sectores completos del suelo urbanizable que no se hubieran establecido en el Plan General o para la mejora y el complemento de los sectores ya establecidos.

- Planes Especiales de Ordenación, 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.

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 o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes: las alineaciones y las rasantes; los volúmenes; el viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

- Catálogos de Bienes Protegidos 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.

#### Artículo 1.2.4. Planes Parciales (E)

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, las siguientes determinaciones: el trazado de la red de comunicaciones propio del sector; la división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas; la división, en su caso, en unidades de actuación; la fijación de las reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la Ley; la precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y cuantos servicios urbanos precise, así como el trazado de la red suministro de gas, y todo ello en los términos del artículo 71 de la LESOTEX.

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 y con los reajustes que se puedan realizar para adaptarlo a la realidad física de los terrenos o de los límites de propiedad, así como para incluir aquellos terrenos de borde que sea imprescindible ocupar para la ejecución material de las Obras de Urbanización.

El contenido documental mínimo será el establecido en el artículo 75 de la LESOTEX y reglamentos de desarrollo que se encuentren vigentes.

Los criterios de ordenación detallada y demás circunstancias a definir en los Planes Parciales se ajustarán, en todo caso, a los fijados en el contenido documental del Plan General.

#### Artículo 1.2.5. Planes Especiales (E)

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad conforme a las previsiones del Planeamiento General.

El ámbito territorial de cada Plan Especial será el establecido, en su caso, en el Plan General, admitiéndose los reajustes señalados para los Planes Parciales.

Si el Plan Especial no estuviera previsto en el Plan General, y por su finalidad así se precisara, se realizará una previa delimitación de su ámbito, especificándose, además, si sus determinaciones afectan a la Ordenación detallada o estructural del mismo.

Tanto en el anterior supuesto, y sólo cuando éstos afecten a determinaciones de Ordenación estructural, o, por el contrario, cuando los Planes Especiales modifiquen determinaciones del Plan General de carácter estructural, se precisará tramitar, a efecto de su aprobación previa por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, la correspondiente modificación del Plan General.

En cuanto a las limitaciones de su contenido y objeto específico se estará a lo dispuesto en el artículo 72 de la LESOTEX.

#### Artículo 1.2.6. Estudios de Detalle (E)

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de la finalidad para la que se formule.

El ámbito territorial de cada Estudio de Detalle será el previsto y definido por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial que desarrolle. En caso contrario el propio Estudio de Detalle definirá su ámbito territorial.

#### Artículo 1.2.7. Formación de los instrumentos de Ordenación Urbanística (E).

A los efectos de la formación de los distintos instrumentos de Ordenación Urbanística, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 76 de la LESOTEX.

#### Artículo 1.2.8. Catálogos (E)

Los Catálogos complementarios del Plan General o Planes Especiales de Ordenación contendrán la relación pormenorizada de los bienes 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.

Asimismo se entenderá, en todo caso, incluidos en el CATÁLOGO los Bienes declarados de Interés Cultural y cuantos se encuentren inventariados conforme a la Legislación de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### Artículo 1.2.9. Contenido Documental mínimo de los planes de ordenación urbanística (E)

El Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística, para que puedan ser definitivamente aprobados, será el establecido en el artículo 75 de la LESOTEX y los reglamentos de desarrollo que se encuentren vigentes. El alcance documental mínimo durante la tramitación del expediente será, en todo caso, el suficiente para establecer con claridad el alcance y las determinaciones del plan de ordenación correspondiente.

#### Artículo 1.2.10. Soportes físicos del contenido documental (D)

El contenido documental establecido anteriormente para los planes de ordenación urbanística se presentará en soporte papel y en soporte informático.

En soporte papel se presentarán, para su tramitación, al menos tres ejemplares.

En soporte informático se presentarán en CD-ROM en los siguientes formatos:

- Documentación escrita:

Un archivo en formato PDF y otro en formato WORD.

- Documentación gráfica:

Un archivo en formato PDF y otro en formato DWG o DXF.

Para la confección del contenido documental se basará en la plantilla o índice municipal.

Asimismo la cartografía base planeamiento se realizará sobre la cartografía base municipal, la cual se completará o reformará según las necesidades y la realidad física de los terrenos, apoyándose las actualizaciones o reformas precisas en la red topográfica básica municipal, tanto en altimetría como planimetría y en coordenadas U.T.M. La estructura de datos será la establecida en la cartografía municipal. A dicho efecto el Ayuntamiento facilitará al planificador, cuanta documentación sea precisa para la correcta coordinación en cartografía.

Igualmente, la estructura de documentos y datos urbanísticos, tanto gráficos como escritos, será la establecida por el municipio.

### SECCIÓN 3.ª: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 1.2.11. Actividad de ejecución del planeamiento (E)

La actividad de ejecución del planeamiento se realizará en régimen de:

- Actuaciones urbanizadoras: cuando las obras públicas para la urbanización den lugar a dos o más solares, para lo cual sea preciso la delimitación de una o varias unidades de actuación.
- Obras públicas ordinarias: cuando para la realización de las obras públicas no sea preciso la delimitación de unidades de actuación o para la ejecución material de los Sistemas Generales.

#### Artículo 1.2.12. Presupuestos de la ejecución del planeamiento (E)

El desarrollo de la actividad de ejecución supone, para cada uno de los supuestos, las siguientes actuaciones previas:

##### a) Desarrollo mediante Actuaciones Urbanizadoras:

- Contar con la Ordenación Detallada de la unidad o unidades que compongan la urbanización.
- Contar con el Programa de Ejecución.
- Contar con el Proyecto de Urbanización.

##### b) Desarrollo mediante Obras Públicas Ordinarias:

- Contar con la Ordenación Detallada.
- Haber obtenido el suelo público preciso mediante alguno de los siguientes procedimientos:

— Sistemas Generales Públicos

Cesión vinculada a Unidad de Actuación

Ocupación Directa

Expropiación

— Sistemas Locales Públicos

Cesión directa y gratuita en Suelo Urbano

Cesión vinculada a Unidad de Actuación reparcelatoria

Cesión en virtud de Convenio Urbanístico

Expropiación

- Contar con el Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 1.2.13. Programas de Ejecución (E)

Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento, identificando definitivamente el ámbito espacial de una Unidad de Actuación Urbanizadora, mediante el establecimiento de los objetivos concretos a alcanzar, que, como mínimo serán los determinados en el artículo 118 de la LESOTEX.

El contenido documental mínimo será el determinado en el artículo 119 de la LESOTEX.

En el Suelo Urbanizable y en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, será obligatorio la presentación de una alternativa técnica referente a la definición de condiciones estéticas generales, de un catálogo de materiales homogéneos para los acabados exteriores y cubiertas de los edificios de carácter residencial que conformen, al menos, cada una de las manzanas de la ordenación detallada, y ello con independencia de que posteriormente puedan presentarse propuestas de Proyectos de Actuación Singular.

Los soportes físicos en papel del contenido documental se presentarán por duplicado ejemplar. Se presentará, además, en soporte informático (según los formatos establecidos en el artículo 1.2.9, de estas Normas), cuando el documento acompañe propuesta del Plan Parcial.

#### Artículo 1.2.14. Unidades de Actuación (E)

Las Unidades de Actuación delimitan el ámbito espacial de una Actuación Reparcelatoria. La ejecución de las Unidades de Actuación reparcelatorias se realizarán mediante Unidades de Actuación Urbanizadora, que comportará la tramitación de un Programa de Ejecución, o mediante Obras Públicas Ordinarias.

En este Plan General, la delimitación de las Unidades de Actuación se realizará:

A/ En Suelo Urbano:

- En el correspondiente plano de Gestión, cuando existe la Ordenación Detallada.
- En el planeamiento de desarrollo, en otro caso.

B/ En Suelo Urbanizable:

- En el correspondiente plano de Gestión del Plan General, cuando el Sector del Suelo Urbanizable cuente con la Ordenación Detallada definida por el Plan General por estar considerados de ejecución inmediata.
- En el correspondiente plano de Gestión del Plan Parcial, en otro caso.

#### Artículo 1.2.15. Sistemas de Ejecución de las Unidades de Actuación (E)

Los Programas de Ejecución en desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanizadora serán los instrumentos que definitivamente establezcan los ámbitos espaciales de las Unidades de Actuación, según lo determinado al respecto, por estas Normas y por la LESOTEX, estando facultados para redelimitar dichos ámbitos espaciales.

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante alguno de los Sistemas de Ejecución establecidos legalmente, los cuales dependerán de la forma de gestión elegida.

Las formas de gestión son dos: gestión directa o indirecta.

A/ Gestión directa: es la forma de gestión que realiza directamente la Administración mediante alguno de los Sistemas de Ejecución Públicos. Los Sistemas de Ejecución Públicos son:

- Sistema de Cooperación
- Sistema de Expropiación

B/ Gestión indirecta: es la forma de gestión realizada por los particulares por delegación de la Administración, mediante alguno de los Sistemas de Ejecución Privados. Los Sistemas de Ejecución Privados son:

- Sistemas de Compensación
- Sistemas de Concertación.

La elección del Sistema de Ejecución se determinará por la Administración actuante de oficio o a instancia de particular, en los términos prescritos en el artículo 10 de la LESOTEX y de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 126 de la referida Ley.

#### Artículo 1.2.16. El agente Urbanizador (E)

En los sistemas de Ejecución Privados, el agente urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante. El agente urbanizador será seleccionado al aprobar el correspondiente Programa de Ejecución en los términos establecidos en la LESOTEX.

En los sistemas de Ejecución Públicos, la Administración actuante opera como agente urbanizador en el Sistema de Cooperación para ejecutar el Programa de Ejecución. En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, la edificación.

#### Artículo 1.2.17. La Agrupación de interés urbanístico (E)

Los propietarios de terrenos incluidos en una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 120-e) de la LESOTEX.

#### Artículo 1.2.18. Sistema de Compensación (E)

En el sistema de compensación los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Actuación, aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, en los términos y condiciones del Programa de Ejecución aprobado.

Los propietarios se integrarán en una Agrupación de interés urbanístico, la cual asumirá las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador.

#### Artículo 1.2.19. Sistema de Concertación (E)

En el sistema de concertación, la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación y ejecución del Programa de Ejecución que se apruebe, llevará a efecto el mismo en la condición de agente urbanizador.

#### Artículo 1.2.20. Sistema de Cooperación (E)

En el sistema de cooperación la Administración actuante o las entidades vinculadas a la misma en los términos establecidos en el artículo 120, apartados a), b) y c) de la LESOTEX, podrán formular y ejecutar Programas de Ejecución. La Administración o entidad que ejecute el Programa de Ejecución operará como agente urbanizador con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la LESOTEX.

#### Artículo 1.2.21. Sistema de Expropiación (E)

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

Para la ejecución del sistema, la Administración actuante podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme la legislación aplicable.

#### Artículo 1.2.22. Sistema de ejecución de las Obras Públicas Ordinarias (E)

Obtenido el suelo preciso destinado a dotaciones públicas, la administración redactará y aprobará el correspondiente Proyecto de Urbanización donde se establecerán, en su caso, las correspondientes



cuotas de participación de los particulares beneficiarios de las obras de urbanización, que serán, al menos, los titulares de los terrenos incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación.

#### Artículo 1.2.23. Reparcelación (E)

Reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico general o de desarrollo vigente, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, así como la localización de los terrenos de cesión obligatoria al Municipio y, en su caso, al agente urbanizador.

Podrá ser motivo de reparcelación cualquiera de los objetos señalados en el artículo 42-2 de la LESOTEX.

La aprobación de un Programa de Ejecución, coloca a los terrenos incluidos en la actuación urbanizadora en situación de reparcelación.

#### Artículo 1.2.24. Proyecto de Reparcelación (E)

El Proyecto de Reparcelación podrá ser formulado, según cada caso, a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador en el supuesto de que se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución o, finalmente, de oficio por la Administración actuante.

El régimen, contenido y criterios del Proyecto de Reparcelación será el establecido en los artículos 43 y 44 de la LESOTEX.

El contenido documental del Proyecto de Reparcelación se presentará en soporte papel e informático siguiendo los criterios establecidos al respecto en el artículo 1.2.9 de estas Normas.

#### Artículo 1.2.25. Actuaciones Asistemáticas (E)

Las Actuaciones Asistemáticas delimitan el ámbito espacial de la actividad de ejecución del planeamiento mediante el régimen de Obras Públicas Ordinarias, y cuando la obtención del suelo público preciso para dicha actividad no se encuentre vinculado a una Unidad de Actuación.

Los sistemas de obtención de suelo a emplear serán:

##### A/ Sistemas Generales Públicos:

- Ocupación directa
- Expropiación

##### B/ Sistemas Locales Públicos:

- Cesión directa y gratuita

- Cesión en virtud de Convenio Urbanístico
- Expropiación

#### Artículo 1.2.26. Ejecución de las Obras Públicas Ordinarias (E)

El coste de las obras de urbanización que se realicen en régimen de Obras Públicas Ordinarias se sufragará por los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en alguno de los siguientes instrumentos:

- Proyecto de Reparcelación
- Convenio Urbanístico
- Proyecto de Urbanización

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas fijadas.

#### Artículo 1.2.27. Parcelación Urbanística (E)

Las parcelaciones urbanísticas son actuaciones jurídicas preparatorias del suelo, que tienen por objeto toda división simultánea o sucesiva de solares, o parcelas, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas independientes, que se encuentren ubicados en suelo urbano o urbanizable y cuyo fin último sea la ejecución del planeamiento.

Se considerarán también parcelaciones urbanísticas la división en el ámbito del suelo NO urbanizable de FINCAS cuando cada uno de los lotes o nuevas fincas a que dé lugar constituyan UNIDADES RÚSTICAS APTAS para la edificación o dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para su utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos o para las actividades que se legitimaran por el planeamiento general y, en su caso, por los instrumentos previstos en la Legislación de Protección Ambiental.

#### Artículo 1.2.28. Proyectos de Parcelación (D)

Los proyectos de parcelación tienen por objeto describir las parcelaciones urbanísticas.

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 y/o levantamiento real.
- 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.
- Nota simple informativa del registro de la propiedad de la finca inicial.
- Acreditación de derecho bastante para realizar la parcelación.

#### SECCIÓN 4.ª: PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

##### Artículo 1.2.29. Clasificación (E)

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

- Proyectos de urbanización
- Proyectos de demolición
- Proyectos de edificación
- Proyectos de actividades e instalaciones
- Proyectos de actuaciones singulares
- Memoria Habilitante

Los proyectos técnicos y memorias habilitantes, 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 o su intervención por la oficina de Supervisión de Proyectos o departamento que tenga tal función atribuida.

##### Artículo 1.2.30. Proyectos de Urbanización (E)

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente

para poder ser ejecutados eventualmente bajo la dirección de un técnico distinto a su redactor. Toda la obra pública de urbanización será ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración y aprobación de un proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios y planes de seguridad y salud que procedan. Asimismo contendrán cuantas determinaciones se establezcan por la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización.

Deberán hacer referencia a toda la normativa sectorial que le sea de aplicación y en particular aquella normativa o legislación relativa a la implantación de los servicios urbanos como energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua, etc. En cuanto a las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

##### Artículo 1.2.31. Proyectos de Demolición (D)

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:

##### I/ Memoria - Informe:

- Obras objeto del Proyecto, emplazamiento y propietario.
- Descripción del edificio a demoler, con especificación de superficies, volumen y longitud de linderos y medianerías.
- Descripción de los edificios colindantes y, en caso de edificios protegidos, descripción de los elementos a proteger.
- Características constructivas del edificio, estado de conservación y fase de vida y, en su caso, de los edificios colindantes o del entorno que se encuentren protegidos.
- Proceso de derribo.
- Medidas de seguridad.
- Fotografías del edificio y, en su caso, de los edificios protegidos colindantes o del entorno.

- Adecuación a la normativa vigente.

#### 2/ Planos:

- Situación en plano catastral y, en su caso, de los edificios protegidos colindantes o del entorno.
- Localización sobre plano de normativa urbanística vigente a escala mínima 1/2.000.
- Plantas a demoler con distribución esquemática a escala mínima 1/100.
- Fachada a escala mínima 1/100 que podrá sustituirse por fotografías de la misma y en su caso, de los edificios protegidos colindantes o del entorno.
- Sección más representativa.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

#### 3/ Presupuestos

#### 4/ Pliego de Condiciones

##### Artículo 1.2.32. Proyectos de Edificación (D)

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:

#### A/ PROYECTO BÁSICO

##### 1. Memoria Descriptiva

- Objeto, emplazamiento y propietario.
- Programa desarrollado.
- Descripción del solar, linderos y superficie.
- En su caso, descripción general del edificio sobre el que se actúa, de su sistema constructivo y de su estado de conservación. En el supuesto de edificios protegidos, se describirán además sus referencias históricas y elementos compositivos y constructivos a proteger.
- Descripción de los edificios colindantes, con especial atención a los edificios protegidos que deban preservarse y de su estado de conservación.

##### 2. Memoria Justificativa

- Declaración de las condiciones urbanísticas de aplicación y justificación de su cumplimiento.
- Características constructivas generales. Materiales e instalaciones previstos.
- Justificación de la solución adoptada y aspectos formales, funcionales y económicos.
- Justificación del cumplimiento de la Normativa Básica de aplicación necesaria para la obtención de Licencia de Obras.

##### 3. Planos

- Situación en plano catastral. Localización de edificios protegidos colindantes o del entorno.
- Localización a escala mínima 1/2.000 según planos de normativa urbanística vigente.
- Solar acotado y emplazamiento de la edificación, acotando distancias a linderos, al menos a escala suficiente. Llevará acotado el ancho de calle o espacios libres a que dé fachada la parcela, así como alineación de los edificios colindantes.
- Planos a escala adecuada de propuesta de las alineaciones y rasantes oficiales y, en su caso, los criterios de parcela.
- Planos generales, en su caso, del estado actual del edificio sobre el que se actúa (Plantas, alzados y secciones) y de detalle en el supuesto de edificios protegidos.
- Planos esquemáticos de los edificios colindantes o del entorno que se encuentren protegidos.

- Planos de cada una de las plantas generales a escala mínima 1/100. Las plantas incluirán acotados, mobiliario, giro de puertas y aparatos sanitarios, señalización de estructuras y conductos verticales. Plano de cubierta con todos los elementos a ubicar en ella.

- Planos de secciones fundamentales (escaleras, fachadas, etc.) a escala mínima 1/100. Se acotarán, especialmente las alturas que justifiquen el cumplimiento urbanístico y de otra índole.

- Planos de todos los alzados a escala mínima 1/100.

##### 4. Presupuesto: Estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

##### 5. Indicación del plazo normal de ejecución de obras.

##### 6. Cuantos otros documentos vengán establecidos en las Ordenanzas Municipales.

## B. PROYECTO DE EJECUCIÓN

### I. Memoria Justificativa

I.1. De oficios: Sistemas constructivos adoptados, con descripción de materiales a emplear y características. En especial se describirán, en su caso, los sistemas y procedimientos de puesta en obra de los oficios a emplear en la conservación y restauración de los elementos a conservar de los edificios protegidos.

### I.2. De Cimentación:

— Características y calidad del terreno de cimentación, resistencia máxima de trabajo del terreno en cálculo y asiento máximo admisible.

— Descripción y justificación del sistema de cimentación empleado.

— Coeficiente de seguridad. Bases e hipótesis del cálculo de la cimentación y las partes de éste que se estime conveniente introducir.

I.3. De Estructuras: Adecuada a la Normativa Básica de cada tipo de estructura utilizado.

— Descripción y justificación del tipo de estructura elegido.

— Características resistentes de los materiales y coeficientes de trabajo empleados.

— Coeficiente de seguridad. Bases e hipótesis del cálculo de las estructuras y las partes de éste que se estime conveniente introducir.

### I.4. De instalaciones.

— Soluciones o sistemas adoptados, con indicación de materiales y aparatos.

— Dimensionamiento: el dimensionado de las instalaciones exigible en el Proyecto de Ejecución puede venir dado tanto por las secciones y características morfológicas de los elementos, como por sus necesidades de consumo previstas en las terminales (caudal en litros, potencia en vatios, frigorías/hora, etc.).

I.5. Descripción general de la puesta en obra del proyecto y del proceso de construcción, con atención a las medidas de seguridad a adoptar en los edificios sobre los que se actúa y, en especial, en atención a los elementos protegidos de edificios catalogados y, en su caso, de los que se encuentren colindantes o en el entorno de la actuación.

I.6. Relación de normativa de obligado cumplimiento observada en la redacción del Proyecto. Se hará, además la justificación en

los apartados correspondientes, de la normativa básica aplicable que sea exigible relativa a CT, CA, CPI, AE, EH, etc.

2. Planos: se realizarán a escala mínima de 1/100 los generales y 1/20 los de detalle.

2.1. Cimentación y replanteo con especial referencia a las alineaciones de los edificios colindantes, con acotado o cuadro de todos los elementos de cimentación. En su caso, armado detallado de los distintos elementos y detalles constructivos de cimentación.

2.2. Estructura con representación de todos los elementos estructurales de cada planta. Detalle y cuadros necesarios para la construcción. Elementos de estructura acotado con dimensiones y despieces, ferralla, medios de unión, perfiles, etc. Tipo de forjados adoptados, detalles, características y momentos flectores o especificaciones equivalentes.

2.3. Oficios, Albañilería y replanteos, memoria gráfica de carpintería interior y exterior, cerrajería, etc. Detalle de sección constructiva por fachada.

2.4. Instalaciones, esquema y dimensionado de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, aire acondicionado, aparatos elevadores, etc.

2.5. Apeos, cimbras, apuntalamientos, etc., que sea necesario emplear para la puesta en obra de la actuación.

3. Otra documentación gráfica.

— Fotografías generales en su caso, del edificio donde se vaya a actuar. Cuando la actuación se realice sobre edificios protegidos se realizarán fotografías de detalle de los elementos constructivos a proteger.

— Composición fotográfica del edificio objeto de la actuación y el entorno, para análisis del impacto urbano, pudiendo exigir al Ayuntamiento tal documentación complementaria con carácter previo a la concesión de licencias de demolición, en su caso.

4. Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

5. Estado de las mediciones de cada una de las partidas de que conste la obra, agrupadas por capítulos.

6. Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra a las mediciones.

7. Estudio de Seguridad y Salud.

8. Cuantos otros documentos vengán establecidos en las Ordenanzas Municipales.

### Artículo 1.2.33. Proyectos de Actividades e Instalaciones (D)

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 1.2.34. Proyectos de Actuaciones Singulares (E)

A los efectos de estas Normas se entenderán como actuaciones singulares los actos de edificación o uso del suelo no incluido en el articulado anterior y que por su dimensión o entidad requieran la formación del correspondiente documento a nivel de anteproyecto con carácter previo a la licencia de edificación.

Los proyectos de Actuaciones Singulares, serán preceptivos en los siguientes supuestos:

— Como documento complementario de los Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, cuando así lo determine estas Normas.

— Como documento complementario de los Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes previos al otorgamiento de licencia de obras de los edificios de tipología Edificación Singular.

— Cuando por parte de los particulares se propongan actuaciones que pretendan alterar las condiciones de composición de los edificios, siempre que tal posibilidad se encuentre recogida en estas Normas.

— Actuaciones sobre edificios catalogados que propongan tipos de obras no autorizadas en el grado de protección del edificio, pero que puedan entenderse adecuadas al objeto de poner en valor el edificio correspondiente.

— En cualquier otro caso que el Ayuntamiento lo estime conveniente de oficio o a instancia de parte.

— Los Proyectos de Actuaciones Singulares cuando formen parte, como documento complementario, del Estudio de Detalle, se considerarán aprobados con la aportación definitiva del mismo, sin

perjuicio de cuantas otras exigencias deban ser contempladas a nivel de PROYECTO a efecto del otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

En los restantes supuestos requerirá su aprobación por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, si bien, tratándose de actuaciones sobre edificios catalogados o protegidos por Legislación de Patrimonio Histórico se precisará la previa autorización por el órgano competente en dicho ámbito.

— La aprobación de los PROYECTOS DE ACTUACIONES SINGULARES, cuando contemplen obras no autorizadas en el Grado de Protección establecido, bien en estas normas u otras que las complementen o desarrollen, otorgará y conllevará para aquéllas el CARÁCTER DE “EXCEPCIONALIDAD” con respecto a las OBRAS NO AUTORIZADAS, sin que PRECISE modificación de aquella normativa a los efectos de su aprobación.

El contenido documental de cada proyecto de actuación detallará sus características específicas y justificará la idoneidad de la misma a la normativa según la materia de que se trate y contendrá todas las determinaciones gráficas y escritas precisas para la idónea representación de la propuesta y su relación con el entorno, siendo su contenido mínimo el siguiente:

#### 1. Memoria Descriptiva y Justificativa

- Objeto, emplazamiento y propietario
- Programa previsto
- Descripción del solar, linderos y superficie
- En su caso, descripción general del edificio sobre el que se actúa, de su sistema constructivo y de su estado de conservación. En el supuesto de edificios protegidos, se describirán además sus referencias históricas y elementos compositivos y constructivos a proteger.
- Declaración de las condiciones urbanísticas de aplicación y justificación de su cumplimiento o alteración propuesta.
- Características constructivas generales. Materiales e instalaciones previstos.
- Justificación de la solución adoptada y aspectos formales y funcionales

#### 2. Planos

- Localización a escala mínima 1/2.000 según planos de normativa urbanística vigente, situando, en su caso, los edificios colindantes o del entorno que se encuentren protegidos.

- Planos generales, en su caso, del estado actual del edificio sobre el que se actúa (Plantas, alzados y secciones) y de detalle en el supuesto de edificios protegidos.
- Planos de cada una de las plantas generales a escala mínima 1/100.
- Planos de secciones fundamentales (escaleras, fachadas, etc.) a escala mínima 1/100. Se acotarán, especialmente las alturas que justifiquen el cumplimiento urbanístico y de otra índole.
- Planos de todos los alzados a escala mínima 1/100.

### 3. Otra documentación gráfica

- Fotografías generales en su caso, del edificio donde se vaya a actuar. Cuando la actuación se realice sobre edificios protegidos se realizarán fotografías de detalle de los elementos constructivos a proteger.
- Composición fotográfica del edificio objeto de la actuación y el entorno, para análisis del impacto urbano.

#### Artículo 1.2.35. Memoria Habilitante (D)

Se entiende por Memoria Habilitante el conjunto de documentos técnicos redactados por técnico competente que se ha de aportar al tiempo de solicitar la previa y preceptiva licencia de obras municipal conforme al contenido contemplado en la Normativa específica que la regula.

## TÍTULO 2

### EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

#### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación (D)

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 (D)

A los efectos previstos en esta normativa los términos, definiciones y conceptos que en este artículo se definen tendrán el significado que para cada uno de ellos se expresa, y que complementan los establecidos en la legislación urbanística vigente.

• **Alineaciones actuales:** Son los linderos de las fincas con los espacios libres públicos 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 la red viaria y de los espacios libres exteriores (vías, plazas, etc.) de uso y dominio público.

• **Alineaciones interiores:** Son las líneas fijadas en la ordenación de detalle de una parcela en régimen de comunidad, que delimita las parcelas privativas de los viarios o espacios libres comunitarios.

• **Altura de la edificación:** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, rasantes de parcela en contacto con la edificación, hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta de la edificación.

• **Altura máxima de la edificación:** Es la distancia vertical media desde el punto medio de la fachada o a 10 metros del punto de nivel de rasante más bajo de la fachada en el supuesto de que los niveles de rasante entre ambos puntos de la fachada sea superior a 1 metro.

• **Altura total:** Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la acera o, en su caso, de la rasante de parcela en contacto con la edificación, hasta el punto constructivo más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

• **Altura de las instalaciones:** Es la distancia vertical máxima sobre la altura total, de los elementos técnicos de las instalaciones.

• **Altura libre de planta:** Es la distancia vertical entre los elementos constructivos horizontales de carácter superficial, que delimitan el espacio habitable de una planta.

• **Altura de planta:** Es la distancia vertical entre las caras superiores de los dos forjados o elementos estructurales consecutivos que delimitan dicha planta.

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

• **Ancho de vial:** Es la menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación oficial y la opuesta del mismo vial.

• **Área homogénea:** Es una parte de la manzana o submanzana que tiene idénticas condiciones de uso, tipología y número de plantas.

• **Bajo cubierta:** Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado por encima del forjado de la última planta edificable.

- Cerramiento de parcela: Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.
  - Círculo inscrito: Es el círculo horizontal cuya dimensión debe poder inscribirse entre los linderos de una parcela edificable o patio vividero.
  - Coeficiente de edificabilidad: Es el coeficiente, expresado en  $m^2/m^2$ , o  $m^3/m^2$  que se aplica a la superficie del área o de la parcela edificable para obtener la superficie o volumen edificable respectivamente.
  - Cuerpos abiertos: Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupados o habitados.
  - Cuerpos cerrados: Son aquellas partes de la edificación que están cubiertos y cerrados en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1.50 m.
  - Cuerpos volados: Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación, exentos de apoyo sobre el terreno.
  - 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 en desarrollo de las previsiones del Plan General.
  - Entreplanta: Es el espacio aprovechable conseguido por la introducción de un forjado intermedio situado en la planta baja de un edificio y retranqueado de la fachada un mínimo de 4,5 metros.
  - Edificación alineada: Es la edificación que ocupa las alineaciones y/o, en su caso, las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos, y sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de cuerpos volados o elementos salientes.
  - Edificación retranqueada: Es la edificación con un retranqueo mínimo a uno o varios linderos de su parcela, y en todos sus puntos.
  - Edificación aislada: Es la edificación retranqueada de todos los linderos de su parcela.
  - Edificación libre: Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.
  - Elementos salientes: Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan el volumen de la edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
  - Espacio libre interior: Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
  - Fondo máximo edificable: Es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial, que establece la línea de edificación de la parcela.
- 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.
- Fondo de parcela: Es la distancia, máxima o mínima, entre su frente o cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicularmente al frente de referencia.
  - Línea de edificación: Son las líneas resultantes de la intersección de los planos de fachada, excluidos vuelos autorizados, con las rasantes oficiales o en su caso rasantes de parcela. Estas líneas de edificación definen la ocupación de la edificación.
  - Linderos: Son las líneas perimetrales que establecen los límites de un terreno o parcela.
  - Lindero frontal o frente de parcela: Es el lindero en contacto con el viario o espacios libres públicos o comunales de un conjunto de parcelas.
  - Manzana: Es la unidad superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.
  - Nivel de rasante: Es el punto de la rasante de la acera, calzada o parcela que sirve de referencia para la medición de las alturas establecidas.
  - Ocupación de parcela: Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la edificación en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los cuerpos volados en el interior de la parcela, tanto abiertos como cerrados, que llegaren a edificarse.
  - Parámetros urbanísticos: Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.
  - Parcela edificable: Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en



que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, que conforme a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que se fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios. Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

- Parcela mínima: Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela, fondo y tamaño del círculo inscrito son iguales o superiores a los establecidos.
- Parcela afectada: Es la parcela existente no edificable afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.
- Parcela protegida: Es la parcela sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones.
- Patio abierto: Es el patio interior de parcela que presenta uno o más de sus lados abiertos a las alineaciones o líneas de edificaciones.
- Patio de manzana: Es el espacio libre de edificación, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones o líneas de edificación interiores de la misma.
- Patio de parcela: Es el espacio libre interior incluido en la parcela edificable.
- Patio vividero: Es el patio abierto, de manzana o de parcela que reúne unas dimensiones suficientes para permitir la habitabilidad de las viviendas cuyo estar tenga vistas y reciba iluminación directa del mismo.
- 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 de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado o solera inferior que la conforma no excede de 1 metro.

- Planta de pisos: Son las plantas de la edificación situadas sobre la planta baja.

- Planta diáfana: Es la planta de un edificio en la que toda o la mayor parte de su superficie carece de cerramientos en fachada y de particiones interiores, siendo únicamente atravesada por los elementos estructurales y de instalaciones verticales y por los núcleos de comunicación vertical del edificio.

- Pendiente de cubierta: Es el ángulo máximo que puede llegar a formar el plano de cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total y el plano horizontal situado en la arista del plano de cubierta y la fachada.

- Rasante de parcela: Es la superficie reglada formada por las rectas que unen las rasantes oficiales y los niveles de rasante del terreno natural en los linderos de la parcela.

- Portal: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior.

- Rasante: Es la cota que determina la elevación de un punto en el terreno.

- Rasantes oficiales: Son las rasantes que corresponden a los niveles de rasante de 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.

- Rasantes de Parcela Proyectadas: Son las rasantes que corresponden a los niveles de rasante proyectados en los interiores de la parcela, que no podrán alterar la rasante de la parcela en +1 m o -1,50 m en edificios aislados de carácter residencial y 2m en el resto de edificios, salvo que justificadamente así lo entienda el Ayuntamiento y previa audiencia de los propietarios colindantes.

- 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 forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o parcela 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.
- **Sótano:** Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todo su perímetro a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o parcela en contacto con la edificación.
- **Soportal:** Es la galería abierta a fachada en la planta baja de los edificios y alineada con la alineación oficial, produciendo un retranqueo del plano de fachada de, al menos, la planta baja del edificio, pero, en todo caso, cubierta.
- **Submanzana:** Es la manzana o porción de manzana que tiene asignada unos parámetros urbanísticos homogéneos, en cuanto a condiciones de uso y parcelación.
- **Superficie edificable:** Es la superficie asignada a un área o parcela edificable obtenida por la suma de las superficies de las plantas bajas y plantas sobre rasante de los edificios, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos. En las edificaciones de nueva planta computarán la superficie de sótanos y semisótanos cuando esté destinado al desarrollo de actividades continuadas de las personas, así como el 50% de las entreplantas.
- **Superficie edificada:** Es la superficie realmente proyectada o edificada que tiene un edificio o planta del mismo. Su medición se realiza de forma idéntica que la superficie edificable.
- **Superficie ocupada:** Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.
- **Superficie libre:** Es la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
- **Separación entre edificaciones:** Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre los elementos construidos más próximos.
- **Tipos de edificación:** Son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. La modificación de la tipología edificatoria o de alguna de sus características volumétricas o de composición asignada a una manzana o parcela sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
- **Vuelos urbanísticos:** Son los cuerpos volados, que rebasan la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.
- **Volumen edificable:** Es el volumen asignado a un área o parcela edificable obtenido por la suma de los volúmenes de los edificios,

delimitados por los planos que delimitan las alineaciones y/o líneas de edificaciones, la cara superior del forjado de planta baja y el plano formado por la pendiente de cubierta.

#### Artículo 2.1.3. Clasificación y descripción de las obras de edificación (D)

Las obras de edificación se clasifican en función de:

- Régimen jurídico
- Alcance de las obras
- Características de las obras a realizar.
- Actuaciones en edificios protegidos.

##### a) Régimen jurídico

###### • Obras Obligatorias:

Son aquellas obras tendentes a la conservación de edificios de obligado cumplimiento por parte de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios de conformidad con el artículo 163 de la LESOTEX.

###### • Obras admisibles:

Son aquellas obras autorizables por estas Normas para cada terreno, parcela o edificio.

###### • Obras prohibidas:

Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

##### b) Alcance de las obras

Según el alcance de las obras se definen los siguientes subtipos:

- **Obras mayores:** Son aquellas obras de edificación cuyo ámbito se encuentra regulado por la Ley de Ordenación de la Edificación y que, por tanto, tienen por objeto las obras de edificación de nueva construcción, las de intervención total sobre los edificios o las parciales que supongan la alteración de la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tal las siguientes:

— La variación de la composición general exterior, tanto de las fachadas propias de los edificios, excluidas las que den a patios de parcela no viveros, como de los cerramientos en contacto con espacios públicos, que supongan la alteración de su estado original por la introducción de un nuevo diseño o modificación

de los materiales primitivos o por la introducción de nuevos elementos constructivos o de instalaciones.

- La alteración de la edificabilidad superficial o volumétrica.
- La afectación de elementos estructurales, incluidos los de derribo o apeo parcial o total.
- El cambio de los usos originales del edificio o de sus locales.
- En edificios catalogados, aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- Los que en aplicación de la legislación sectorial requieran proyecto específico para la nueva implantación, reforma o ampliación de las instalaciones fijas y equipamientos propios del edificio.

• **Obras ordinarias:** Son las obras de ampliación, refuerzo o rehabilitación de un inmueble cuyo destino sea el de vivienda o servir de soporte a actividades vinculadas a dicho uso ya existente, que sólo precisan de memoria habilitante.

• **Obras menores de edificación:** Son las demás obras, no recogidas anteriormente, cuyo alcance no altere la configuración arquitectónica del edificio ni afecte a sus elementos estructurales, pero que se encuentran sometidas a licencia municipal.

#### c) Características de las obras:

Según las características intrínsecas de las obras a realizar, se definen los siguientes subtipos:

- **Conservación:** Son aquellas obras de reparación cuyo objetivo es el mantenimiento habitual de los edificios en su estado original.
- **Consolidación:** Son aquellas obras cuyo objetivo es el mantenimiento extraordinario de los edificios en su estado original en evitación de situaciones de grave deterioro o ruina.
- **Reforma:** Son aquellas obras cuyo objetivo es la alteración del estado original de los edificios.
- **Adaptación:** Son aquellas obras cuyo objetivo es la culminación de edificios o locales en bruto.
- **Acondicionamiento:** Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- **Ampliación:** Son aquellas obras cuyo objetivo es el incremento de la superficie o volumen edificables.

• **Demolición:** Son aquellas obras cuyo objetivo es el derribo de todo o parte de los edificios.

• **Nueva Planta:** Son aquellas obras cuyo objetivo es el levantamiento de un nuevo edificio sobre una parcela edificable vacante de edificación.

• **Renovación:** Son aquellas obras cuyo objetivo es la construcción de un nuevo edificio previa la demolición del existente.

• **Reconstrucción:** Son aquellas obras cuyo objetivo es devolver al estado original un edificio mediante la construcción de nuevos elementos que se encuentran en el momento de la intervención en estado ruinoso o desaparecidos.

#### d) Actuaciones en edificios catalogados:

Según los objetivos perseguidos en las obras a realizar sobre edificios catalogados, se establecen los siguientes tipos:

• **Restauración:** Son obras cuyo objetivo es la mejora de las edificaciones protegidas mediante la utilización de las técnicas y materiales constructivos originales o de más valor de los edificios.

• **Novación:** Son obras cuyo objetivo es la mejora de los edificios protegidos mediante la utilización de técnicas y materiales constructivos actuales.

• **Rehabilitación:** Son las obras cuyo objetivo es el volver a dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación según su uso original.

• **Reutilización:** Son las obras cuyo objetivo es el dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación con usos diferentes al original.

#### Artículo 2.1.4. Tipologías Edificatorias (D).

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen las tipologías, subtipologías y categorías edificatorias siguientes:

a) **Edificación Catalogada (EC):** Corresponde a aquellos edificios que por su singularidad se encuentren recogidos en el Catálogo Municipal de Bienes Inmuebles Protegidos y, en todo caso, aquellos que se encuentren declarados Bienes de Interés Cultural o inventariados por la legislación en materia de protección del patrimonio. No es, por tanto, una tipología edificatoria en sí misma, sino una característica o categoría del edificio.

b) **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. Se establecen los siguientes subtipos:

— Subtipo A (EDA): Se refieren a aquellas edificaciones cuya superficie de parcela edificable sea igual o superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior a 600 m<sup>2</sup>, siendo el número máximo de plantas asignables de 3.

— Subtipo B (EDB): Se refieren a aquellas edificaciones cuya superficie de parcela edificable deba ser igual o superior a 600 m<sup>2</sup>, no estando limitado el número máximo de plantas asignables.

c) Manzana Cerrada (MC): Es el tipo de edificación análogo al anterior pero limitado además por el fondo máximo edificable establecido en la ordenación detallada y separada, al menos, 3 metros del lindero posterior de la parcela. Se establecen los siguientes subtipos:

— Manzana Cerrada Ocupada (MCO): Cuando el espacio libre interior resultante en la manzana como consecuencia del fondo edificable establecido pueda 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 Cerrada Libre (MCL): Cuando el espacio libre interior resultante en la manzana como consecuencia del fondo edificable establecido deba permanecer libre de construcción en planta baja.

d) Manzana con patio de Manzana (MM): Corresponde al tipo de edificación que afectada por alineaciones oficiales y alineaciones interiores a patio de manzana mancomunado, ocupan toda la parcela edificable entre dichas alineaciones o retranqueos de líneas de edificaciones que sobre las mismas puedan establecerse. Se establecen los siguientes subtipos:

— Manzana con patio de Manzana Ocupado (MMO): Cuando el espacio libre que configura el patio de manzana puede ser construido en planta baja, con altura homogénea en toda superficie, siempre que dicha planta no se destine a usos residenciales, y que su cubrición se resuelva de tal manera que permita el uso y disfrute mancomunado de las parcelas edificables que lo conforman. El uso de esta planta baja podrá estar vinculado al uso y disfrute común de las parcelas que lo conforman o al uso de planta baja de una o varias de las parcelas que lo conforman.

— Manzana con patio de Manzana Libre (MML): Cuando el espacio libre interior resultante en la manzana deba permanecer libre de construcción en planta baja. El uso del patio de

manzana será común a las parcelas que se encuentren alineadas al mismo.

e) Edificación Abierta (EA): Es la tipología edificatoria compuesta por uno o varios cuerpos de edificación que puede llegar a ocupar la totalidad del interior del perímetro delimitado por las líneas de edificación definidas o posibles. En su caso, la separación mínima entre edificaciones no será inferior a los dos tercios de la mayor altura de edificación de los edificios enfrentados. Se establecen los siguientes subtipos:

— Edificación Abierta Alineada (EAA): Son aquellas Edificaciones Abiertas en las que una o varias de las líneas de edificación que conforman el cuerpo de edificación, se encuentra constituida por una alineación oficial o interior a la que se deberá adosar.

— Edificación Abierta Exenta (EAE): Son aquellas Edificaciones Abiertas constituidas por edificaciones aisladas.

f) Edificación Unifamiliar (EU): Corresponde a las edificaciones destinadas a una sola vivienda familiar por parcela edificable, en las que se distinguen los siguientes subtipos:

— Edificación Unifamiliar Aislada (EUA): Es aquella formada por una edificación aislada.

— Edificación Unifamiliar Pareada (EUP): Es aquella formada por una edificación aislada en la que no obstante es obligatorio el adosamiento a uno de los linderos laterales. La promoción de su construcción se realizará por emparejamiento de parcelas, salvo que se redacte previamente Estudio de Detalle para establecer la ordenación de volúmenes.

— Edificación Unifamiliar en Hilera (EUH): Es aquella construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

g) Edificación Ligera (EL): Es el tipo de edificación propio de pabellones destinados a usos industriales, feriales, deportivos, agrícolas, etc., en el que el elevado volumen a cubrir en relación con su superficie es el principal factor definitorio de la tipología. Se distinguen los siguientes subtipos:

— Edificación Ligera Aislada (ELA): Edificación ligera compuesta por una o varias edificaciones aisladas dentro de la parcela.

— Edificación Ligera en Hilera (ELH): Edificación ligera obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela edificable.

Se distinguen, además las siguientes categorías:

— Escaparate: Cuando la composición de la fachada principal del edificio se destina a exposiciones, debiendo presentar una

superficie de huecos no inferior a un 50% de la superficie de dicha fachada.

— Ciega: Cuando la composición del edificio no obliga a la apertura de una proporción mínima de huecos.

h) Edificación Singular (ES): Es el tipo de edificación de libre composición que, por las especiales características del uso a que se destina o del lugar en que se ubica, precisa de una composición particularizada. La idoneidad de la composición volumétrica y del resultado arquitectónico concreto del edificio será el derivado del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación Singular. Se distinguen los siguientes subtipos:

— Edificación Singular Adosada (ESA): Cuando la edificación singular se sitúa entre medianeras o cuando pueda ocupar la totalidad de la parcela delimitada.

— Edificación Singular Exenta (ESE): Cuando se produce en una parcela que debe establecer espacios libres en el interior de la misma.

## SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACIÓN

### Artículo 2.1.5. Parcela mínima (D)

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas edificables serán las que se establezcan particularizadamente en estas Normas Urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo para cada área del Suelo Urbano, Urbanizable o no Urbanizable.

Supletoriamente y en todo caso, según las tipologías edificatorias básicas definidas, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro:

Denominación	Tipo	Superficie(1)	Fachada(1)	Fondo(1)	C.Inscrito(1)
Edificación Catalogada	(EC)	(2)	(2)	(2)	(2)
Edificación Densa Subtipo A	(EDA)	200	10	10	10
Edificación Densa Subtipo B	(EDB)	400	16	16	16
Manzana Cerrada Ocupada	(MCO)	400	16	16	16
Manzana Cerrada Libre	(MCL)	400 (3)	16	16	16
Manzana con Patio de Manzana Ocupado	(MMO)	600 (3)	16	16	16
Manzana con Patio de Manzana Libre	(MML)	600 (3)	16	16	16
Edificación Alineada	(EAA)	600	16	16	16
Edificación Abierta Exenta	(EAE)	800	20	20	20
Edificación Unifamiliar Aislada	(EUA)	400	15	15	15
Edificación Unifamiliar Pareada	(EUP)	250	10	15	10
Edificación Unifamiliar en Hilera	(EUH)	125	5	10	5

Edificación Ligera Aislada	(ELA)	1000	30	20	30
Edificación Ligera en Hilera	(ELH)	200	10	10	10
Edificación Singular Adosada	(ESA)	400	16	16	16
Edificación Singular Exenta	(ESE)	600	16	16	16

- (1) Condiciones mínimas de la parcela neta edificable.
- (2) Dimensión de la parcela catastral actual
- (3) Se computará la superficie edificable descontando el espacio libre interior resultante en la manzana como consecuencia del fondo edificable establecido o el espacio libre que configura el patio de manzana.

Se entenderá que también cumplimentan las condiciones mínimas de parcela, aquellas fincas que no tengan posibilidad de agregación de los colindantes dentro de cada manzana, submanzana o unidad de actuación por encontrarse ya edificadas conforme al plan y aquellas otras de dimensión inferior que hayan alcanzado con anterioridad la ordenación establecida o se encuentren edificadas con, al menos, el 60% de la edificabilidad asignada.

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, caso de incumplir las condiciones mínimas de parcela, susceptibles de agrupación para cumplir éstas. Si por el contrario la, o las parcelas colindantes agrupadas no pudieran cumplir las condiciones mínimas, el promotor de la edificación podrá iniciar el procedimiento para la declaración de parcela mínima edificable con respecto a las colindantes conforme al contenido de las “Condiciones de Parcelación” que se establezcan en estas Normas para el Área en que se ubiquen, quedando la posibilidad de obtener la licencia de edificación a expensas de la solución que se adopte en cuanto a aquella declaración.

#### Artículo 2.1.6. Indivisibilidad de las parcelas (D)

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 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.

### SECCIÓN 3.ª: CONDICIONES GENERALES, APROVECHAMIENTO SUPERFICIAL Y VOLUMÉTRICO

#### Artículo 2.1.7. Superficie Edificable (E)

La superficie máxima edificable atribuida a una parcela edificable vendrá determinada en función de la tipología edificatoria asignada de la siguiente forma:



Denominación	Tipo	Superficie máxima edificable
Edificación Catalogada	(EC)	Vendrá definida en función de las obras admisibles que se establezca en el Plan Especial o en el Catálogo
Edificación Densa Subtipo A	(EDA)	1 Planta.....1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s 2 Plantas.....1,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s 3 Plantas.....2,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Densa Subtipo B	(EDB)	1 Planta.....1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s 2 Plantas.....1,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s 3 Plantas.....2,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s Para nº de Plantas superior a 3..... (1 + 0,5xnºP) m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Manzana Cerrada Ocupada	(MCO)	$S_1 + 0.9(n^\circ P - 1) \times S_2$ m <sup>2</sup> t
Manzana Cerrada Libre	(MCL)	$0.9xn^\circ P \times S_2$ m <sup>2</sup> t
Manzana con Patio de Manzana Ocupado.	(MMO)	$S_1 + 0.9(n^\circ P - 1) \times S_2$ m <sup>2</sup> t
Manzana con Patio de Manzana Libre.	(MML)	$0.9xn^\circ P \times S_2$ m <sup>2</sup> t
Edificación Alineada	(EAA)	$0.9xn^\circ P$ m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Abierta Exenta	(EAE)	$0.5xn^\circ P$ m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s Cuando se definan los bloques en la ordenación detallada la edificabilidad de cada uno de ellos será: $0.9xn^\circ P$ m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Unifamiliar Aislada	(EUA)	Para 1 Planta.....150 m <sup>2</sup> t Para 2 Plantas.....250 m <sup>2</sup> t Además 0.25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s por cada planta autorizada y por cada m <sup>2</sup> de superficie de exceso de la parcela mínima.
Edificación Unifamiliar Pareada	(EUP)	Para 1 Planta.....150 m <sup>2</sup> t Para 2 Plantas.....250 m <sup>2</sup> t Además 0.25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s por cada planta autorizada y por cada m <sup>2</sup> de superficie de exceso de la parcela mínima.
Edificación Unifamiliar en Hileras	(EUH)	Para 1 Planta.....115 m <sup>2</sup> t Para 2 Plantas .....150 m <sup>2</sup> t Además 0.50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s por cada planta autorizada y por cada m <sup>2</sup> de superficie de exceso de la parcela mínima.
Edificación Singular Adosada.	(ESA)	$0.9xn^\circ P$ m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Singular Exenta.	(ESE)	$0.5xn^\circ P$ m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Ligera Aislada	(ELA)	Para 1 Planta.....0.60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s Para 2 Plantas .....1.00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Edificación Ligera en Hileras	(ELH)	Para 1 Planta.....1.00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s Para 2 Plantas.....1.50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s

nºP: Número de plantas asignado al ámbito de ordenanza (La posible alteración del nº de plantas establecido en la Ordenación de Detalle no podrá incrementar la edificabilidad inicial, salvo que se tramite el correspondiente expediente de modificación de la Ordenación Estructural).

S<sub>1</sub>: Superficie de parcela.

S<sub>2</sub>: Superficie de parcela incluida dentro del fondo máximo edificable o entre alineaciones oficiales y alineaciones interiores de patio de manzana.

En los tipos Edificación Densa tipos A y B cuando de la aplicación concreta de la edificabilidad sobre un solar a construir según los coeficientes especificados en la tabla anterior no se pudiere construir un edificio con un fondo mínimo de 10 metros o el del solar, si éste fuere inferior, en todas las plantas autorizadas desde la alineación oficial, podrá permitirse la construcción de un edificio cuya edificabilidad sea el resultado de obtener una superficie sobre el solar con unas líneas virtuales paralelas a la alineación oficial a 10 metros de distancia o la superficie del solar, si el fondo es inferior a 10 metros multiplicada por el nº máximo de plantas. De la anterior superficie edificable se descontaría, en su caso, las superficies libres que pudieran venir impuestas por los retranqueos a fachada o a linderos en la ordenación de detalle.

#### Artículo 2.1.8. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones (D)

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 aéreas sólo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación con los voladizos y cuerpos volados permitidos para el área en que se ubiquen y en función de las condiciones establecidas para cada tipología edificatoria. Las construcciones subterráneas en ningún caso podrán sobrepasar las alineaciones oficiales, salvo en el supuesto de establecimiento de servicios públicos.

- En el tipo de edificación de Manzana Cerrada (MC), el fondo máximo edificable establecido no podrá sobrepasarse en ningún caso, cuerpos volados o elementos salientes constructivos por encima del nivel del techo de la planta baja.

- En los tipos de Edificación Densa (ED), Manzana Cerrada (MC) y Manzana con patio de Manzana (MM) no se permitirán retranqueos de las alineaciones o de las líneas de edificación salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados de

su perímetro o, en su defecto, queden debidamente establecidos en la Ordenación de Detalle o mediante Estudio de Detalle.

- En el tipo de Edificación Abierta (EA), será preceptivo Estudio de Detalle de ordenación de Volúmenes cuando no se encuentren definidas las líneas de edificación de los cuerpos de edificación. En el Tipo de Edificación Abierta Exenta (EAE) la ocupación máxima de parcela que podrán proponer los Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes será del 65% en plantas baja y 1ª y 50% en resto de plantas.

- En los tipos de Edificación Unifamiliar Pareada (EUP), Unifamiliar en Hilera (EUH) e Industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos, de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana, en su defecto queden debidamente establecidos en la Ordenación de Detalle o mediante Estudio de Detalle. Asimismo 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 el tipo Edificación Singular (ES) será la establecida en el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

- En cualquier caso, las alineaciones y las líneas de edificación establecidas en la Ordenación de Detalle podrán alterarse con la formulación de un Estudio de Detalle, cuyo alcance estará limitado por lo que al respecto determine la legislación urbanística, y cuyo objetivo sea la mejora de la composición volumétrica del ámbito estudiado y así lo considere el Ayuntamiento.

- 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, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

Además de las anteriores condiciones se establecen, en función de las tipologías edificatorias, los siguientes retranqueos mínimos:

DENOMINACIÓN	TIPO	RETRANQUEO		
		FACHADA	LATERAL	FONDO
Edificación Abierta Alineada	(EAA)	--	2/3 de la altura del Edificio. Mínimo 3 metros.	2/3 de la altura del Edificio. Mínimo 3 metros.
Edificación Abierta Exenta	(EAE)	3	2/3 de la altura del Edificio. Mínimo 3 metros.	2/3 de la altura del Edificio. Mínimo 3 metros.
Edificación Unifamiliar Aislada	(EUA)	3	3	3
Edificación Unifamiliar Pareada	(EUP)	--	3 y 0	--
Edificación Ligera Aislada	(ELA)	10	5	5

La alteración de los retranqueos señalados sólo podrán alterarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle y salvo que se encuentre establecido en la ordenación de detalle de forma vinculante. Las distancias entre volúmenes edificables que pueden establecer los estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes deberán encontrarse a una distancia superior a 2/3 del cuerpo de edificación de mayor altura.

#### Artículo 2.1.9. Número de plantas y alturas de edificación (D)

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.

Dicho número quedará referido a las plantas comprendidas íntegramente desde la rasante oficial hasta la altura máxima de la edificación, y se entenderá como número de plantas máximo.

La altura de edificación se determinará, en su caso, de la forma específica que para cada área de ordenación se establezca en estas normas.

En caso contrario las alturas máximas de edificación permitidas se obtendrán adicionando 1,50 metros al resultado de multiplicar por 3,20 metros el número de plantas autorizado, para los tipos ED, MC, MM, EA, EU y por 3,50 metros para el tipo EL y usos no residenciales, siendo de 4,70 metros o 5,00 metros la altura máxima de planta baja respectivamente. En el supuesto que estuviesen autorizadas las entreplantas, la altura de edificación se obtendrá de igual forma, pero adicionando a las multiplicaciones anteriores la dimensión de 2,80 m, siendo de 6,00 metros o 6,30 metros la altura máxima de planta baja respectivamente. En este supuesto deberá recogerse la entreplanta en el correspondiente proyecto técnico.

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

En caso de edificaciones afectadas por rasantes oficiales distintas, deberá banquearse el edificio para no sobrepasar la altura máxima establecida en los puntos de nivel de la rasante establecidos para su medición. No obstante, se podrá proponer al Ayuntamiento un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que permita suprimir o reducir los banqueos anteriormente citados, con el objeto de mejorar la composición del edificio en el que podrá admitirse obtener, en alguna parte de la fachada, una mayor altura máxima.

La altura en el supuesto del tipo Edificación Singular será la establecida en el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

#### Artículo 2.1.10. Construcciones sobre la altura permitida (D)

Por encima de la altura total no se admitirá, en general, construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento.

Sobre la altura de edificación se permitirá, con carácter general, las construcciones de los propios elementos de cubrición, las de remates de cajas de escaleras y ascensores.

No obstante, podrá autorizarse un espacio definido por el volumen limitado por la altura total y los planos virtuales trazados, con una pendiente no superior al 60%, desde los bordes exteriores del forjado de techo realmente proyectado de la última planta autorizada, retranqueado mínimo 4,5 metros de las alineaciones, líneas de edificación o patios vivideros de las construcciones. La superficie proyectada será computada como superficie edificable de la construcción a ejecutar.

Podrá admitirse la incorporación del espacio anteriormente delimitado a cada vivienda de la planta inferior, así como la previsión de construcciones complementarias al servicio exclusivo del edificio (trasteros).

#### Artículo 2.1.11. Vuelos Urbanísticos (D)

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 vuelos urbanísticos:

##### a/ Cuerpos Volados cerrados:

- Opacos: Son aquellos en los que los elementos o materiales de su cerramiento vertical resultan total o predominantemente opacos.
- Transparentes o Miradores: Son aquellos en los que el cerramiento vertical se constituye con materiales transparentes, reduciéndose las fábricas a un 30% de la superficie de la fachada del voladizo.

##### b/ Cuerpos Volados abiertos:

- Terrazas: Son aquellos en los que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada de la edificación apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.
- Balcones: Son aquellos que su paramento interior coincide, sin retranqueo, con el plano de fachada de la edificación. 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 cuerpos volados 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 cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 m de la arista exterior del bordillo del acerado. La altura mínima podrá reducirse cuando a criterio municipal y en función de las condiciones

tipológicas o de protección del entorno donde se ubica la edificación lo aconsejasen.

#### Artículo 2.1.12. Entreplantas (D)

Podrán construirse entreplantas, siempre que la normativa del área de ordenación, manzana o submanzana en que se ubican lo permita, no obstante, donde no se autoricen expresamente se podrá proponer al Ayuntamiento un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que permita la construcción de entreplantas en función de las condiciones tipológicas del entorno.

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

- En el Proyecto Básico y de Ejecución del edificio deberá venir definida la situación de la entreplanta, así como construirse simultáneamente con el mismo, salvo cuando los edificios estuvieren ya construidos con anterioridad al plan, en cuyo caso deberá definirse y construirse la entreplanta, de ser admisible, en el correspondiente proyecto técnico del local.
- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será en ningún caso inferior a 2,50 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.
- 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.
- Las entreplantas no podrán dedicarse a uso residencial.

#### Artículo 2.1.13. Soportales (D)

En principio no se permitirá la proyección de 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.

En casos excepcionales podrán admitirse 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.

El fondo o ancho libre del porche no será inferior a 3 metros, su altura libre mínima de 3,60 metros. Asimismo, 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 en los Proyectos de Reparcelación y en las escrituras de división horizontal.

#### Artículo 2.1.14. Plantas Diáfanas (D)

En las construcciones de 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 de equipamientos en que quede debidamente justificada su necesidad.

En las edificaciones del tipo de Manzana con Patio de Manzana (MM), Manzana Cerrada (MC), 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 las Edificaciones Abiertas (EA), 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, si bien las mismas si 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.

#### Artículo 2.1.15. Volumen edificable (D)

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

### SECCIÓN 4.ª: SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

#### Artículo 2.1.16. Situaciones fuera de ordenación (D)

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 prohibidos o incompatibles en el área de ordenación donde se ubique.

- Situación 2.ª: Corresponde a los edificios e instalaciones afectados por alineaciones oficiales cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.

- Situación 3.ª: Se atribuirá a los edificios e instalaciones que, respetando las alineaciones, disponen de una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa.

- Situación 4.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.

### SECCIÓN 5.ª: CONDICIONES DE HABITABILIDAD

#### Artículo 2.1.17. Condiciones de aislamiento y estanqueidad (E)

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 aisladas e impermeabilizadas, al objeto de garantizar la estanqueidad de los locales.

#### Artículo 2.1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (E)

El ámbito de aplicación será el de todas las viviendas de nueva construcción, así como las viviendas ya construidas objeto de obras de reforma o rehabilitación encaminadas a la consecución de condiciones mínimas de habitabilidad. Quedan exceptuadas aquellas viviendas que justificadamente y a criterio del Ayuntamiento y del organismo competente, en su caso, se realicen sobre edificios protegidos y cuyas obras vayan fehacientemente en detrimento del bien a proteger.

Para todo el ámbito establecido, las condiciones mínimas de habitabilidad serán las prescritas en la legislación específica sobre la materia.

A dichos efectos se entenderá que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación exigidas por la legislación específica

vigente de los estares de las viviendas, cuando dichas piezas habitables den a espacio público exterior o privado, en el supuesto de edificaciones aisladas, o a patio vividero.

Los patios abiertos, los patios de manzana y los patios de parcela se considerarán patios vivideros cuando cumplan las siguientes dimensiones:

- El diámetro del círculo inscrito no será inferior a 15 m.
- La distancia entre paramentos enfrentados o formando ángulo no será inferior a los 2/3 de la mayor altura de los mismos, en el punto medio de su proyección horizontal
- Las luces rectas de los huecos de iluminación trazadas perpendicularmente desde el punto medio del hueco al paramento enfrentado no será inferior a 9 m.

Estas limitaciones no son de aplicación a la vivienda de tipología unifamiliar, las cuales se regulen en la legislación sectorial.

En cuanto al resto de Normas de Habitabilidad se atenderá a lo dispuesto en la legislación sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad y en concreto las referentes a:

- Patios
- Escaleras y portales
- Garajes
- Anexos (trasteros)
- Condiciones higiénicas
- Condiciones de iluminación y ventilación
- Condiciones de independencia, intimidad y relación
- Condiciones de seguridad
- Condiciones de las instalaciones

Como condición complementaria a los patios interiores deberán tener una anchura mínima de 2 m en cualquier zona de los mismos que den ventanas.

Artículo 2.1.19. Condiciones de habitabilidad de locales no residenciales (D)

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

- 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 comu-

nicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas. En su defecto —por imposibilidad física manifiesta debido a su ubicación o por negativa afección en relación con el cumplimiento de determinados requerimientos de reglamentación sectorial específica de aplicación en función del uso a que el local se destine— deberá quedar permanentemente garantizada la renovación total de aire del mismo, mediante la dotación de la reglamentaria ventilación forzada acorde con la naturaleza de la actividad a desarrollar, con un mínimo de 5 renovaciones por hora.

- Cumplir las condiciones de evacuación de la Normativa Básica de Protección Contra Incendios y, en su caso, la Ordenanza Municipal.

Los locales situados parcial o totalmente bajo rasante, no destinados al desarrollo de actividades de personas, 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 mínima.

En los locales en que se genere la producción de gases, humos o efluentes, en general, se dispondrán, además, los elementos y/o conductos independientes de ventilación forzada o activada necesarios para garantizar su evacuación, de conformidad con la legislación sectorial y la Ordenanza Municipal desarrollada al efecto, en su caso.

El resto de las condiciones de habitabilidad de los edificios o locales, se atenderán a las mismas condiciones que les sean de aplicación de entre las exigibles a los edificios residenciales, así como aquellos otros que se regulen por la legislación sectorial aplicable en función de los usos a implantar.

Los locales que se destinan a usos que, por su legislación específica tengan establecidas aquellas condiciones habrán de ajustarse a la misma.

Artículo 2.1.20. Condiciones de accesibilidad (E)

En la proyección y ejecución de obras de renovación o nueva planta y en aquellas otras de reforma o ampliación que supongan la alteración de la configuración arquitectónica interior de los edificios y en las partes alteradas, las condiciones de accesibilidad de los edificios, tanto de uso público como privado, cumplirán las determinaciones que al respecto señale la legislación sectorial vigente en cada momento. Quedan exceptuadas aquellas actuaciones que justificadamente y a criterio del Ayuntamiento y del organismo competente, en su caso, se realicen sobre edificios



protegidos y cuyas obras vayan fehacientemente en detrimento del bien a proteger.

#### Artículo 2.1.21. Otras condiciones de seguridad (D)

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 o barandillas de las características definidas para las condiciones generales de habitabilidad.

#### Artículo 2.1.22. Protección contra incendios (E)

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 misma.

#### Artículo 2.1.23. Protección ambiental (E)

Asimismo, todas las nuevas edificaciones, construcciones, instalaciones y adaptaciones de locales, en general, que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas con respecto de la protección ambiental se establecen en los aspectos actualmente desarrollados de la correspondiente Ordenanza Municipal, así como, en su momento, posteriores desarrollos de la misma, sin perjuicio de las exigidas por el resto de las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

Las construcciones e instalaciones existentes se adecuarán a dicha reglamentación en el tiempo y forma que en ésta se establezca.

#### Artículo 2.1.24. Instalaciones en los edificios (E)

##### a) 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.

##### b) 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.

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. En el supuesto de captación de aguas subterráneas deberá contarse con la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

##### c) 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 o sea susceptible de recibirlas por posible posterior implantación de las mismas, deberá disponerse una arqueta separadora de grasas y fangos, 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 no industriales 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. Tanto las fosas sépticas como los vertidos a cauces

públicos deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En lo que concierne a otro tipo de vertidos se estará a lo dispuesto en las disposiciones vigentes en la materia y la Ordenanza Municipal de protección ambiental desarrollada al efecto, en su caso.

#### d) Evacuación de humos y gases

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión derivados de sus instalaciones colectivas —o individuales, en su caso— 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.

Idéntico tratamiento requerirán con carácter genérico, los efluentes derivados de las actividades desarrolladas en las edificaciones. Los supuestos de excepción serán estudiados de forma individualizada por los Servicios Técnicos Municipales, mientras se formaliza el desarrollo de estos aspectos en la correspondiente Ordenanza Municipal.

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

Asimismo, la expulsión al exterior de los efluentes derivados del desarrollo de actividades, requerirá la disposición de un sistema de captación y tratamiento previo, acorde con la cuantía y naturaleza de los mismos, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias al respecto y lo expresamente establecido, en su caso, en la Ordenanza Municipal de protección ambiental.

#### e) 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, en su caso, 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 genere los residuos.

En el supuesto de tratarse de residuos especiales —tóxicos, peligrosos, etc.— deberán respetarse los requerimientos de la reglamentación específica de aplicación y, en su caso, lo establecido al respecto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### f) 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.

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.

#### g) 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.

Asimismo, en el supuesto de instalaciones individuales —pertenecientes a particulares y titulares de actividades en general— se seguirán las mismas directrices, con carácter genérico, respetándose la normativa sectorial de aplicación y el principio de no generación de molestias a terceros, sin perjuicio del posterior desarrollo de estos aspectos a establecer en la correspondiente Ordenanza Municipal de protección ambiental.

## h) 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.

Las dotaciones de comunicación deberán cumplir la normativa sectorial que las regulen acreditándose la correspondiente autorización del Órgano competente.

## i) Cuartos de instalaciones

En todos los edificios, excepto en los de tipología Edificación Unifamiliar, deberá preverse un cuarto o cuartos convenientemente ventilados e higiénicos para alojar:

- Contadores de agua potable, energía eléctrica y gas.
- Cuando la Ordenanza Municipal de Limpieza o el Servicio Municipal de Limpieza lo exija, se preverá un cuarto de basuras que permita alojar contenedores de basuras en áreas normativas de nueva construcción cuando así se establezca en la Ordenación de Detalle o los Proyectos de Urbanización.
- Cuartos para alojar Centros de Transformación cuando fuere necesario para una adecuada dotación de energía eléctrica o cuando en áreas normativas de nuevas construcción así lo prevea la Ordenación de Detalle o los Proyectos de Urbanización.

## j) 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.

## k) Otras condiciones:

Las instalaciones de los edificios, en todo caso, deberán ajustarse a las previsiones establecidas para las condiciones de habitabilidad de los edificios y a las Ordenanzas Municipales de Policía de Urbanización vigentes en cada momento, así como a cualquier otra legislación sectorial vigente sobre cada una de las instalaciones señaladas.

## Artículo 2.1.25. Dotación y situación de aparcamientos (D)

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 y con independencia de las que tengan carácter público, anexos o no al viario.

Residencial (R): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables

Industrial (excluida la superficie de almacenaje): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables

(IC e IL excepto ILA)

Equipamientos:

- Enseñanza (No universitaria) (EE): 1.5 plazas/unidad educativa
- Enseñanza Universitaria (EEU): 3 plazas/unidad educativa
- Hotelero (General) (EH): 1 plaza/4 plazas de residentes
- Hostelero (Bares, cafeterías, restaurantes...) (EHB): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Administrativos (EA): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Recreativo y social (general) (ER): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Recreativo y social (casinos, salas de juego, discotecas y salas de fiesta) (ERJ y ERD): 1 plaza/25 m<sup>2</sup> edificables

- Sanitario (general) (ES): 1 plaza/50 m<sup>2</sup> edificables
- Sanitario (Consulta profesional) (ESP): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Bienestar y asistencial (EB): 1 plaza/200m<sup>2</sup> construidos
- Comercial (general) (EC): 1 plaza/25 m<sup>2</sup> edificables
- Comercial (local especializado) (ECE): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Servicios Urbanos (general) (EU): 1 plaza/2.000 m<sup>2</sup> parcela
- Servicios Urbanos (matadero y cementerio) (EUM) (EUC): 1 plaza/500 m<sup>2</sup> parcela
- Servicios Urbanos (Crematorio y Tanatorio) (EUR y EUT): Según Ordenanza Municipal
- Servicios Urbanos (Seguridad ciudadana, Extinción de incendios y Recogida de Basuras) (EUS, EUI y EUL): 1 plaza/200 m<sup>2</sup> edificables
- Deportivo (general): 1 plaza/50 m<sup>2</sup> edificables o superficie destinada a graderío de espectadores.

#### Transportes:

- Terminales de viajeros (TTV): 1 plaza/25 m<sup>2</sup> edificables
- Servicios (general, cuando exista personal permanente y en lo referente a la superficie destinada a los mismos) (TS): 1 plaza/200 m<sup>2</sup> edificables
- Servicios (oficinas) (TSO): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Estaciones de Servicio (TE): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables

#### Infraestructuras:

- Instalaciones (cuando existan dependencias de personal) (I): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables

#### Telecomunicaciones: 1 plaza/50 m<sup>2</sup> edificables

- Instalaciones (cuando existan dependencias de personal) (X): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables
- Emisoras (X): 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificables

Las plazas de aparcamiento a ejecutar derivadas del cuadro anterior podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios, parcelas edificables o espacios mancomunados, así como en los espacios libres de las parcelas o espacios mancomunados.

En las restantes plantas de edificación y en edificios aislados podrán situarse aparcamientos siempre que ocupen la superficie

total de la planta y que la planta subyacente no se destine a usos residenciales.

El Ayuntamiento, podrá relevar del cumplimiento parcial de la dotación de aparcamientos exigible en los siguientes supuestos:

- En edificios cuya superficie de parcela sea inferior a 400 m<sup>2</sup> será exigible para completar la dotación de aparcamiento, al menos, la construcción de una planta destinada a aparcamientos situada en sótano o semisótano, ocupando la totalidad de la superficie de parcela permitida bajo rasante.
- En edificios situados en parcelas igual o superiores a 400 m<sup>2</sup>, podrá exigirse, para cumplimentar la dotación de aparcamientos, una segunda planta de aparcamientos ocupando hasta la totalidad de la superficie de la parcela.

El Ayuntamiento podrá relevar total o parcialmente de la previsión de aparcamientos, en los siguientes supuestos:

- En los edificios residenciales destinados a Promoción Pública, siempre que se justifique por el órgano promotor que en el viario anexo a la manzana donde se ubica la actuación existen plazas suficientes para una capacidad equivalente al 50% de las necesarias en dicha manzana.
- En aquellos supuestos en que la especial irregularidad de la morfología de la parcela impida resolver la implantación y distribución de aparcamientos con unas mínimas condiciones de funcionalidad y siempre que, además, se justifique la imposibilidad de agruparse a parcelas colindantes para solventar la irregularidad morfológica.
- En los supuestos en que condicionantes técnicos (tipo de suelo, nivel freático, edificaciones colindantes...) y a criterio municipal se entendiese inadecuada la ejecución de los sótanos dada la peligrosidad de ejecución o costes desmesurados que hiciese inviable económicamente la promoción.
- En los supuestos de actuación en edificios catalogados.
- En los supuestos en que por el ancho del vial y fachada del edificio no sea posible practicar un hueco de dimensiones mínimas para permitir la maniobrabilidad de los vehículos.
- En los supuestos en que la parcela de frente a un vial peatonal y se demuestre la imposibilidad de compatibilizar el acceso rodado.

## SECCIÓN 6.ª: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 2.1.26. Condiciones estéticas de los edificios (D)

Las condiciones estéticas de los edificios podrán establecerse o precisarse en cada área normativa definida en estas normas.

En su defecto, las condiciones estéticas de los edificios se ajustarán a las establecidas en esta Sección.

#### Artículo 2.1.27. Composición de las fachadas (D)

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, no producirá distorsión respecto a las condiciones de composición dominantes en su área normativa y, en todo caso, 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, o mancomunados de varias, parcelas o que supongan edificaciones aisladas o retranqueadas, se diseñarán con materiales idénticos a los de las fachadas.

En general, los elementos a considerar en los Proyectos de Obras de Edificación serán:

- a) Composición volumétrica general del edificio y de sus cuerpos volados
- b) Proporción y ritmo de huecos de fachadas y cerramientos de parcelas
- c) Acabados superficiales de cubiertas, fachadas, cerramientos de parcela, carpinterías exteriores, rejas, barandillas, etc.
- d) Elementos salientes ornamentales
- e) Elementos salientes de las instalaciones
- f) Marquesinas y toldos
- g) Muestras
- h) Banderines

En ningún caso podrá otorgarse licencia municipal para la nueva instalación o reforma de los elementos mencionados, mientras no se confeccione el oportuno documento técnico que garantice la inserción del elemento en el conjunto de la fachada.

En todo caso, el edificio se proyectará y construirá en toda su dimensión, aún cuando se proyecten locales que queden en bruto para posteriores obras de adaptación, diseñándose y construyéndose la fachada completa de dicha planta, salvo los huecos que permanezcan en bruto para su posterior adaptación.

Las cajas de acometida de las instalaciones deberán estar diseñadas e integradas en la composición de las fachadas. Los contado-

res del suministro de servicios urbanos deberán estar en el interior de los edificios.

#### Artículo 2.1.28. Elementos salientes ornamentales (D)

Los elementos salientes de carácter ornamental cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cornisas, aleros y elementos horizontales de cubrición o remate. No podrán sobrepasar en más de 0,50 metros el vuelo máximo autorizado.
- b) Revestidos y recercados de huecos, portadas, escaparates y vitrinas, 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.
- c) Zócalos: El espesor de los zócalos de planta baja podrán sobresalir un máximo de 0,05 metros de la alineación oficial siempre que su altura no sea superior a 2,50 metros.

#### Artículo 2.1.29. Elementos salientes de las instalaciones (D)

Los elementos salientes de las instalaciones de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Evacuación de aguas: Se permitirán canalones en los aleros de cubierta inclinada para la recogida de aguas pluviales, siempre que su diseño y material constructivo armonicen y se integre con los de la fachada no admitiéndose, en todo caso, el PVC. Igualmente se autorizarán bajantes vistos cuando se proyecten canalones en los aleros, que deberán igualmente quedar integrados en la fachada. Los bajantes se empotrarán en las fachadas en una altura no inferior a 2,50 metros desde el nivel de la rasante oficial en ese punto.
- b) Otras instalaciones propias del edificio: No se permitirán elementos salientes de instalaciones propias de los edificios en las fachadas de los edificios, tanto exteriores como las interiores que pudieran resultar vistas desde los espacios públicos o mancomunados de varias parcelas o que supongan edificaciones aisladas o retranqueadas, salvo que se encuentren integrados en la composición de las fachadas como elementos constructivos.
- c) Instalaciones de urbanización: Las instalaciones propias de las obras de urbanización, deberán cumplir, en su caso, las condiciones señaladas en el apartado a) anterior. Únicamente podrán adosarse a las fachadas las luminarias del alumbrado público en aquellos supuestos previstos en la ordenanza de Policía de Urbanización. Las instalaciones actualmente grapadas a las fachadas pasarán a ser subterráneas, previendo su paso a subterráneo



cuando se proyecten renovaciones de los pavimentos de los viarios o espacios públicos existentes.

Las ampliaciones o reformas de las instalaciones actualmente grapadas, no se autorizarán, salvo que a criterio municipal quede justificada por la correspondiente empresa suministradora la imposibilidad técnica de otra solución.

#### Artículo 2.1.30. Marquesinas y Toldos (D)

Las marquesinas y toldos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Marquesinas: 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. El espesor en su perímetro no será superior a 0,20 metros y en ningún caso producirán vertido directo de aguas a la vía pública. Las marquesinas permitirán un paso bajo ellas de 3 metros de altura libre mínima, y su saliente máximo de la alineación oficial será como máximo de 2 metros e inferior al de la acera menos 0,40 metros, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano. Las marquesinas situadas en el resto de plantas tendrán las condiciones de los cuerpos volados abiertos, salvo que carecerán de elementos de protección.

b) Toldos: Los toldos en plantas bajas móviles permitirán un paso bajo los mismos que no será inferior a 2,25 metros y un saliente máximo de la alineación oficial de 2,50 metros e inferior al ancho de la acera menos 0,40 metros. Los toldos móviles en plantas de pisos deberán ser homogéneos para todo el edificio. Los toldos fijos tendrán la misma consideración que las marquesinas.

#### Artículo 2.1.31. Muestras (D)

Se entienden por muestras los anuncios de la denominación o actividad de los locales en que se ubican, adosados a fachada o como elementos de coronación en edificios no residenciales. 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 dentro de los huecos habilitados al efecto o en los proyectados para su posterior adaptación.
- En plantas superiores no se podrán disponer en edificios de uso característico residencial.
- En edificios exclusivos de uso no residencial, se admitirá su libre composición y dimensionado, en los huecos habilitados al efecto o adosados a la fachada, siempre que quede establecido

en el proyecto original de la misma y, en su caso, en el proyecto reformado.

- 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.
- En las superficies libres de las parcelas edificables o componiendo los cerramientos de las mismas.
- 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.
- Las muestras situadas como elementos de coronación de edificios no serán superior a la décima parte de la altura de edificación y ejecutarse en letra suelta.
- Las muestras que por su envergadura puedan considerarse, a criterio municipal, como elementos estructurales deberán contar con el oportuno proyecto técnico justificativo de su estabilidad.

#### Artículo 2.1.32. Banderines (D)

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 objeto 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.

Los banderines vendrán definidos en el proyecto del edificio o, en su caso, en los de adaptación del local o en los de reforma de las fachadas.

#### Artículo 2.1.33. Cerramientos de parcela (D)

Los cerramientos de parcela tanto interiores como exteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se podrán formar por un zócalo de altura no superior a 1,00 metro de fábrica o elementos ciegos. La altura se medirá en el punto medio de una longitud máxima de 10 metros de cerramiento.
- La altura máxima del cerramiento será de 2,70 metros.
- La parte alta del cerramiento deberá tener una proporción de huecos no inferior al 80% de su longitud, salvo que, previa justificación, así lo entienda el Ayuntamiento. Los huecos podrán cerrarse con rejas, mallas y/o elementos vegetales.
- No podrán coronarse con elementos que pudieran resultar lesivos para personas.
- Los cerramientos interiores de parcela podrán realizarse opacos previo consentimiento de las partes afectadas.
- Podrá proponerse otros tipos de cerramientos cuando las condiciones de seguridad, estéticas, uso, intimidad o cualquier otro tipo de circunstancias aconsejase otro tipo de cerramiento al definido anteriormente.

#### Artículo 2.1.34. Antenas y mástiles (D)

Las antenas y los mástiles que las sustenten, según el uso al que se destinan se clasifican en:

- Antenas receptoras y emisoras al servicio exclusivo de particulares.
- Antenas emisoras y receptoras al servicio de los Servicios Públicos de las empresas prestatarias de servicios de radio, televisión o telefonía.

Para la implantación de las antenas y mástiles se observarán las siguientes condiciones:

##### a) Antenas al servicio de los particulares:

- Deberán establecerse en el correspondiente Proyecto de Ejecución del edificio o de la instalación, detallándose tanto en sus

aspectos técnicos como formales, al objeto de poder evaluar tanto su inserción en el edificio como, en su caso, en el entorno.

- El Ayuntamiento podrá establecer condiciones especiales para minimizar el impacto visual de las antenas receptoras de carácter obligatorio para los servicios de telecomunicación de los edificios especialmente cuando se trate de edificios catalogados, en los entornos de los BIC y en las Áreas de Protección del Suelo Urbano como en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de antenas a los particulares cuando se puedan producir impactos visuales negativos en el supuesto de que las mismas no sean obligatorias según la legislación específica sobre la materia en instalaciones de telecomunicación.

##### b) Antenas al servicio de los Servicios Públicos o de empresas:

- Deberán establecerse en el correspondiente Proyecto de Ejecución del edificio o de la instalación con los mismos requisitos que en el apartado anterior.

- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de antenas cuando del análisis de la documentación pueda deducirse impacto visual negativo en los campos de observación visual de los edificios catalogados o en sus entornos, salvo que se precisen para los Servicios de Seguridad o Protección Contra Incendios previa su justificación técnica. En todo caso, el Ayuntamiento podrá señalar las condiciones formales a que deba someterse la instalación.

- El Ayuntamiento podrá establecer condiciones formales especiales para las instalaciones de antenas cuando de la documentación técnica se deriven impactos visuales negativos en las perspectivas o perfiles urbanos, o incluso, denegar la instalación, en el supuesto de no quedar fehacientemente acreditada la seguridad e inocuidad de la instalación, mediante la justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación y, en su caso, la correspondiente Ordenanza Municipal desarrollada al efecto, así como debido al posible efecto aditivo generado por la aglomeración de instalaciones de idéntica o similar naturaleza en un determinado emplazamiento o en el entorno próximo del mismo.

- Las dotaciones de comunicación deberán cumplir la normativa sectorial que las regulen acreditándose la correspondiente autorización del Órgano competente.

##### c) Proyectos técnicos:

Cuando los mástiles y/o unidades receptoras o emisoras puedan considerarse, a criterio municipal, como elementos estructurales, el

proyecto de instalación correspondiente deberá contar con la oportuna documentación justificativa de su estabilidad.

#### SECCIÓN 7.ª: CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

##### Artículo 2.1.35. Carteles y vallas publicitarias (D)

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

- Los carteles y vallas publicitarias solamente se podrán ubicar en los cerramientos o interiores de parcelas o terrenos edificables o solares siempre que, en todos los casos, se encuentren vacantes de edificación o en cerramientos provisionales de obra. En ningún caso serán admisibles en el viario y espacios libres de uso y dominio público, salvo la señalética institucional y de orientación urbana y del tráfico rodado.
- 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.
- 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 establezca al respecto la reglamentación específica aplicable, por lo que su autorización requerirá el informe favorable previo del Organismo titular de la vía de que se trate. Asimismo, podrá limitarse su instalación cuando se instalen en áreas de protección del paisaje.

##### Artículo 2.1.36. Cerramientos de terrenos, Solares y Locales en Bruto (D)

Tanto los solares como los terrenos en los que, sin tener tal condición, por razones estéticas o higiénico-sanitarias, así lo ordene 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.

No se permitirá el remate o coronación de cerramientos con elementos que puedan resultar lesivos para personas o animales.

Asimismo los locales de planta baja 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 2.1.37. Tratamiento de medianeras (D)

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 pueden resultar vistas, con carácter permanente o durante un periodo de tiempo prolongado, desde espacios públicos.

##### Artículo 2.1.38. Conservación de la vegetación (D)

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 2.1.39. Condiciones ambientales (D)

El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará en las condiciones debidas para impedirar la derivación de perjuicios producibles por emisión de ruidos, vibraciones, radiactividad, gases, humos, efluentes, 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 inocuas y aquellas actividades clasificadas cuya tolerabilidad quede garantizada en función de las medidas correctoras adoptadas, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás reglamentación sectorial aplicable.

#### Artículo 2.1.40. Actividades compatibles (E)

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, vapores o nieblas de carácter insalubre y/o nocivo, ni humos de combustión o partículas sólidas en proporciones superiores a las admitidas.
- No utilizar sustancias o productos químicos de carácter inflamable, explosivo o tóxico, salvo que por su naturaleza y cuantía quede perfectamente acreditada la tolerabilidad de la actividad mediante el estricto cumplimiento de la reglamentación sectorial vigente de aplicación al respecto.
- No generar niveles de transmisión de ruidos y vibraciones superiores a los límites máximos establecidos en la reglamentación sectorial de aplicación y, especialmente en la correspondiente Ordenanza Municipal de protección ambiental en materia de contaminación acústica.
- 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 concuerden las circunstancias anteriores, podrá autorizarse su implantación siempre que se constate la inclusión de medidas preventivas o correctoras que garanticen la inexistencia de riesgos o molestias para terceros.

#### Artículo 2.1.41. Campo de observación (D)

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, nieblas, 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 con carácter genérico 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, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la Ordenanza municipal de Protección Ambiental.
- Cuando la actividad pueda producir, a juicio del Ayuntamiento, efectos colaterales, molestos o nocivos en el medio ambiente urbano derivados de la generación de tráfico extraordinario de vehículos y personas, el campo de observación se extenderá a la

manzana donde se pretende implantar la actividad y a las manzanas perimetrales.

- Si de los estudios de impacto ambiental realizados en los campos de observación señalados se derivase una alteración grave a juicio municipal, se declarará dicha actividad incompatible y la saturación de dicho uso en el campo de observación analizado.

#### Artículo 2.1.42. Emisión de gases, radiactividad y perturbaciones eléctricas (D)

En ningún caso se autorizarán actividades que produzcan emisión de radiaciones o de gases, vapores, nieblas, humos o partículas sólidas 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.

En todos estos supuestos, la autorización definitiva a otorgar, en su caso, estará condicionada por la fehaciente justificación del estricto cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de aplicación para los diferentes aspectos mencionados, como garantía de la tolerabilidad del ejercicio de la actividad de que se trate.

#### Artículo 2.1.43. Emisión de ruidos (D)

El nivel sonoro producido por el desarrollo de una actividad se medirá, mediante sonómetro homologado y legalmente validado, 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 la legislación existente sobre la materia.

Con carácter genérico 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.

En cualquier caso, los niveles sonoros y/o vibrátiles producidos por una determinada actividad se determinarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la reglamentación sectorial vigente de

aplicación al respecto y, especialmente, la Ordenanza Municipal de protección ambiental en materia de contaminación acústica.

Del estudio de los resultados obtenidos se derivarán las medidas correctoras a adoptar al respecto o, si procede, la imposibilidad del funcionamiento de la actividad, maquinaria o instalación causante de la perturbación, en su caso.

## SECCIÓN 8.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Artículo 2.1.44. Objeto de la protección (E)

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 desarrolla en estas normas y en la formulación de 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 2.1.45. Protección del patrimonio urbano (D)

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. Para los elementos arqueológicos catalogados existentes en Suelo Urbano, las actuaciones de urbanización, demolición, obra nueva o movimientos de tierra que impliquen remociones del terreno bajo rasante natural, ya sean actuaciones públicas o privadas, deberán someterse con carácter previo al inicio de los trabajos a una evaluación arqueológica que incluirá prospecciones superficiales y sondeos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido

por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de la misma.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico que junto con el Catálogo de elementos protegidos se formula simultáneamente con el Plan General, desarrolla 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, tanto del Centro Histórico como del resto del núcleo urbano y término municipal.

Hasta la aprobación del Plan Especial formulado simultáneamente con el Plan General a que se refiere el párrafo anterior, las construcciones y espacios urbanos protegidos serán los regulados por la Revisión del Plan General precedente y con sus mismas limitaciones y determinaciones. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio vigente y a la relación de bienes protegidos por la misma.

### Artículo 2.1.46. Protección del patrimonio rural (D)

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 lleva a efecto, en este Plan General, mediante la correspondiente ordenación y normativa.

### Artículo 2.1.47. Definición de los Niveles de Protección y obras admisibles atribuidas a los edificios catalogados (D)

El Catálogo que complementa la presente Revisión del Plan General prevé diferentes niveles de protección, según los cuales y con independencia de las condiciones particulares que se puedan establecer para cada uno de los edificios define con carácter general las obras admisibles para cada uno de ellos.

**NIVEL a) PROTECCIÓN INTEGRAL****a) Definición y Ámbito de Aplicación:**

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios, que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección es total y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvencción.

**b) Objetivos de las Intervenciones:**

Cualquier intervención irá encaminada a su protección integral, conservación y mejora. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

No se alterará el aspecto exterior de los inmuebles ni se aumentará el volumen edificado. En particular queda prohibido adicionar plantas salvo en casos específicos y modificar aberturas en fachada, salvo que las obras obedeciesen a una razonada restauración para reponer el edificio a su estado original. Se conservarán jardines, patios y espacios libres que formen parte del edificio catalogado.

No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio.

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

**c) Obras Admisibles:**

— Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

— Podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

— Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección podrán ser objeto de reconstrucción o restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

**NIVEL b) PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO I****a) Definición y Ámbito de aplicación:**

El nivel de protección tipológica en Grado I es el asignado a los edificios cuyo valor resida principalmente en su estructura tipológica y morfológica, reflejadas en la disposición y composición de los elementos comunes (estructura, acceso, vestíbulos o zaguanes, patios y escaleras), y exteriormente a veces, explicada en fachada.

**b) Objetivos de la Intervención:**

Cualquier intervención irá encaminada a la protección tipológica.

No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.



### c) Obras admisibles:

— Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación cuando las condiciones particulares del inmueble definido en la finca individualizada lo permitan, mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes, o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciera por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes.

## NIVEL c) PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO 2

### a) Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a edificios que por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constructivos del tejido y configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen fundamentalmente sobre las fachadas.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación.

### b) Objetivos de la Intervención:

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben los rótulos en fachada, en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios. Los rótulos sólo se permitirán en planta baja dentro de los límites del comercio y se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, con letras sueltas, no luminosas y sobre el paramento de la fachada

### c) Obras admisibles:

— Podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor, parcial o general siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciera por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes.

— Podrán ser objeto de Obras de Renovación interior, siendo obligatorio en este caso el mantenimiento de las fachadas y de los elementos estructurales que los consolidan.

## NIVEL d) PROTECCIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS

### a) Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a aquellos elementos incluidos en edificios que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados, con independencia de las obras de edificación sobre el resto de edificio. Las medidas de protección tienen por finalidad controlar la conservación de dichos elementos.



## b) Objetivos de la Intervención:

— Podrán ser objeto de cualquiera de lo tipos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación).

— Podrán ser objeto de obras tendentes a la reforma menor, parcial o general y obras de ampliación y sustitución siempre que en este caso se conserven los elementos catalogados y en su caso los elementos estructurales que los consolidan.

Será necesario su traslado o integración en la nueva edificación si se produjese la total sustitución de la edificación que le da soporte.

## Artículo 2.1.48. Alteraciones en el Catálogo (D)

El Catálogo será susceptible de modificaciones, por inclusiones o exclusiones, con sujeción al procedimiento establecido en la legislación vigente.

1. Las modificaciones, por inclusiones o exclusiones, se incoarán, de oficio o a instancia de parte, en expediente individual para cada inmueble, finca, elemento arquitectónico, conjunto o parte del mismo.

2. En el expediente se justificarán razonadamente los motivos que aconsejen la calificación o descalificación, con aportación de antecedentes, datos históricos, opiniones de solvencia, dictámenes periciales y demás elementos relativos al valor artístico, histórico, arqueológico o ambiental del bien de que se trate.

3. De la incoación de los expedientes de catalogación o descatalogación se dará conocimiento a los propietarios de los bienes, titulares de derechos reales inscritos, arrendatarios y ocupantes por cualquier título —mediante citación personal, cuando fueren conocidos y tuvieren su domicilio en el término municipal, y por edictos en otro caso— los cuales tendrán la consideración de interesados en el procedimiento a todos los efectos legales procedentes.

4. Los expedientes serán sometidos a información pública por plazo de un mes.

5. La resolución corresponde al Ayuntamiento.

6. La descalificación de un inmueble o elemento arquitectónico catalogado requerirá la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) Haber desaparecido a causa de destrucción o ruina, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto en esta ordenanza.

b) Acreditarse fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que aconsejaron la inclusión.

7. La catalogación o descatalogación de un bien implicará para el mismo su sometimiento al régimen y condiciones urbanísticas que se establezcan en el acuerdo que resuelva el procedimiento.

Quedan excluidos de lo anteriormente establecido los Bienes de Interés Cultural o Inventariados. Los cuales se registrarán por lo que al respecto se dispone en la legislación de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

## CAPÍTULO 2

## CONDICIONES GENERALES DE USO

## SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación (D)

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. Modo de implantación y destino de los usos (D)

Conforme al modo de implantación de los usos definidos en estas Normas en el territorio, se establecen los siguientes modos:

- **Uso característico:** Es el uso mayoritario y dominante del área de ordenación considerada (área normativa, manzana, submanzana, parcela, edificio, planta, etc.).
- **Uso exclusivo:** Es el uso único asignado al área de ordenación considerada, no admitiendo otros usos distintos.
- **Uso prohibido o incompatible:** Es el uso que por sus características no puede implantarse en el área de ordenación considerada.
- **Uso compatible:** Es el uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada pero sin poder llegar a ser el mayoritario o dominante de dicha área.
- **Uso complementario:** Es el uso diferente al uso característico atribuido a un área de ordenación, pero que puede ser necesario para el funcionamiento de aquél.
- **Uso alternativo:** Es el uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada en sustitución del característico asignado inicialmente.
- **Uso saturado:** Es aquel uso que aun siendo, en principio, compatible con el característico asignado al área de ordenación considerada, no es posible implantarlo porque llegará a sobrepasar

el porcentaje de implantación que pueda establecerse. Generalmente un uso compatible se entenderá saturado cuando pase a estar implantado en un 50% de la superficie del área de ordenación considerada. Este porcentaje puede reducirse en función de las características de los usos.

Conforme al destino de los usos se clasifican en:

- Usos privados (PR)
- Usos públicos (PU), con las siguientes categorías:
  - Municipal (PUM)
  - Provincial (PUP)
  - Autonómico (PUA)
  - Estatal (PUE)

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

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

Conforme a la posibilidad de implantación de los usos se establecen las siguientes categorías y limitaciones:

#### a) Usos vinculantes

- Los usos globales
- Los usos exclusivos

#### b) Usos alternativos

- Son usos alternativos entre sí dentro de cada uso pormenorizado, los usos específicos, considerados compatibles exclusivos, y cuando causas justificadas lo aconsejaren a criterio municipal.
- Los usos que así lo establezcan en estas Normas Urbanísticas.

#### c) Usos compatibles

Serán usos compatibles con el característico todos aquellos usos así declarados en estas Normas Urbanísticas o en la Ordenación Detallada.

#### d) Usos incompatibles o prohibidos

- Serán todos aquellos usos no característicos o no compatibles con el característico asignado al área de ordenación considerada.
- Los usos saturados

#### Artículo 2.2.3. Clasificación de usos globales (E)

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.

En función de la intensidad media del uso residencial asignado a cada Área Normativa, en Suelo Urbano, o Área de Reparto, en Suelo Urbanizable, de las consideradas en el territorio, se establece la siguiente clasificación de usos globales:

- Residencial intensiva (RI): más de 60 viv/ha
- Residencial alta densidad (RA): entre 60 viv/ha y 45 viv/ha
- Residencial media densidad (RM): entre 45 viv/ha y 25 viv/ha
- Residencial baja densidad (RB): entre 25 viv/ha y 5 viv/ha
- Residencial disperso (RD): menos de 5 viv/ha

- **Industrial (I),** que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.

- **Minera (M),** correspondiente a las actividades de extracción de materia prima destinada a la industria o la construcción.

- **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.

- **Equipamiento (E),** que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios a terceros.

- **Espacios Libres (L),** en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

- **Transporte (T),** referido a las redes de transporte urbano, interurbano y a sus dependencias complementarias.

- **Infraestructuras (I),** correspondiente a las redes e instalaciones de los servicios urbanos.

- **Telecomunicaciones (X),** correspondientes a las redes e instalaciones de los servicios de comunicación audiovisuales.

#### Artículo 2.2.4. Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos (E)

En el suelo urbano o urbanizable y según la ubicación de los cuerpos o edificación en el área de ordenación de referencia, se establecen con las siguientes situaciones generales:

— Situación A: Compatibilidad de implantación parcial de uso diferente en los cuerpos de edificación o terrenos libres, en una parcela edificable que tiene asignado un determinado uso característico.

— Situación B: Compatibilidad de implantación parcial de uso característico diferente en una parcela edificable perteneciente a una submanzana, manzana que tiene asignado un determinado uso característico.

Dentro de las anteriores situaciones generales, se establecen las siguientes situaciones y saturaciones de uso:

##### a) Situación A:

— Situación A-1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.

— Situación A-4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.

— Situación A-5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

— Situación A-7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

— Situación A-9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-10: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado al de la parcela edificable.

— Situación A-11: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-12: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

##### SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso. Se reducirá estos porcentajes al 15% y 30% respectivamente en situaciones A-7 y A-8 en uso característico residencial colectivo.

##### b) Situación B:

— Situación B-1: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana, submanzana y diferente uso específico.

— Situación B-2: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana y diferente uso específico.

— Situación B-3: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.

— Situación B-4: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.

##### SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la manzana donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

Con independencia de lo anterior, las situaciones de compatibilidad de uso establecidos en la definición de las mismas, quedarán supeditadas, cuando se trate de implantación de usos que no están contemplados en la obra original del edificio, a las condi-

ciones reales de los edificios, de tal manera que las obras de adaptación o reforma permitan la implantación de dicho uso sin incumplir las determinaciones establecidas para las condiciones de habitabilidad, estéticas o medioambientales establecidas en estas Normas o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, se recogen en el TOMO II ANEXO COMPATIBILIDAD USOS URBANÍSTICOS de estas Normas Urbanísticas.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el TOMO II ANEXO COMPATIBILIDAD USOS URBANÍSTICOS de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- 1.- Las características de la actividad pretendida.
- 2.- La repercusión del impacto de la misma en el ámbito inmediato de su localización.
- 3.- Las medidas correctoras que precisaría conforme a la legislación específica que la regule.
- 4.- Los informes de las Administraciones afectadas.
- 5.- Los informes técnicos municipales.

La admisión del uso o compatibilidad se determinará por el Órgano Municipal competente en el otorgamiento de la Licencia.

Las compatibilidades de uso en Suelo no Urbanizable estarán a lo dispuesto en las oportunas calificaciones o autorizaciones otorgadas de conformidad con estas normas y la legislación urbanística o sectorial sobre la materia.

## SECCIÓN 2.ª: USO RESIDENCIAL

### Artículo 2.2.5. Pormenorización y especificidad de usos (D)

Dentro de la clasificación de usos globales de carácter Residencial establecidos, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.

Se podrán distinguir los siguientes usos específicos:

— Residencial unifamiliar exclusivo (RUE): Cuando la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcance el 15% de la superficie edificable.

— Residencial unifamiliar con local (RUL): cuando la compatibilidad de otros usos con la vivienda se sitúe entre el 15% y el 50% de la superficie edificable.

— Residencial anexo a otros usos (RUA): Cuando el uso de vivienda sea complementario de otros usos, hasta un máximo del 5% de la superficie edificable del uso principal y tres viviendas. Se admite, en todo caso, una superficie construida precisa para albergar una vivienda en una parcela edificable concreta, siempre que no se altere el uso característico en más del 30%.

b) Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.

Se podrán distinguir los siguientes usos específicos:

— Residencial colectivo exclusivo (RCE): Cuando la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcance el 15% de la superficie edificable en planta baja.

— Residencial colectivo con local (RCL): Cuando la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda pueda o deba superar el 15% de la superficie edificable en planta baja debiendo alcanzar el 100% en el supuesto de edificarse entreplantas o existir soportales.

### Artículo 2.2.6. Características y composición de las viviendas (D)

Se entiende por vivienda toda construcción destinada a ser residencia de personas físicas y cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad, instalaciones etc., establecidas en estas Normas.

El programa mínimo de la vivienda y su superficie útil será la establecida en la legislación sectorial aplicable y vigente en cada momento.

### Artículo 2.2.7. Régimen de promoción de las viviendas (E)

De conformidad con el régimen de promoción de construcción de las viviendas, se establecen dos clases:

— Vivienda de promoción libre (VL)

— Viviendas acogidas a un régimen de protección pública (VP)

Dentro de las viviendas de protección pública se establecen los siguientes tipos:

— Viviendas de Protección Oficial Régimen General (VP-RG) o tipo de vivienda alternativa que se pueda establecer en la legislación sectorial de similar superficie, precio de venta y destinatario, según equiparación que a dichos efectos acuerde el Ayuntamiento.

— Viviendas de Protección Oficial Régimen Especial (VP-RE) o tipo de vivienda alternativa que se pueda establecer en la legislación sectorial de similar superficie, precio de venta y destinatario, según equiparación que a dichos efectos acuerde el Ayuntamiento.

— Viviendas de Promoción Pública (VP-PP)

— Viviendas con otro tipo de protección oficial (VP-OP)

El régimen general establecido en estas Normas será el Régimen Libre, aún cuando en parcelas edificables con dicho régimen se puedan construir viviendas de protección pública.

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

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. Dotación de viviendas sujetas a régimen de protección público (E)

	DENSIDAD BRUTA DEL AREA DE REPARTO		
	VP-OP	VP-RG	VP-RE
Residencial Intensiva (más de 60 viv/ha)	10%	10%	5%
Residencial Alta Densidad (60 viv/ha-45 viv/ha)	10%	10%	5%
Residencial Media Densidad (45 viv/ha-25viv/ha)	15%	10%	—
Residencial Baja Densidad (25 viv/ha-5 viv/ha)	25%	—	—
Residencial Disperso (menos de 5 viv/ha)	25%	—	—

c) Alteración de la programación establecida.

La alteración de la programación y los porcentajes establecidos anteriormente podrá proponerse en los correspondientes Programas de Ejecución, previa su justificación, en atención a posibles saturaciones de mercado u otras circunstancias concurrentes, y de así considerarlo el Ayuntamiento. En todo caso, deberá garantizarse que se destinarán al Régimen de Protección Pública un mínimo del 25% de la superficie construida destinada a residencial, para cuya posible exención se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística o sectorial sobre la materia.

En las diferentes áreas del Suelo Clasificado se propone, de conformidad con la legislación urbanística, la siguiente dotación de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

a) Suelo Urbano

— Unidades de Actuación desarrolladas mediante Unidades de Actuación Urbanizadora u Obras Públicas Ordinarias: preverán un mínimo de 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial destinado a viviendas de protección pública. Cuando la unidad de actuación definida sobrepase los 25.000 m<sup>2</sup> edificables en residencial, al menos, el equivalente al 10% del total residencial se destinarán a Vivienda de Protección Oficial Régimen General (VP-RG) y si ésta sobrepasa los 50.000 m<sup>2</sup>, otro 5% se destinará a Vivienda de Protección Oficial Régimen Especial (VP-RE).

b) Suelo Urbanizable

b.1) El Suelo Urbanizable en Ejecución

Se estará a lo dispuesto en sus condiciones de desarrollo o a los Proyectos de Compensación o Reparcelación tramitados.

b.2) Suelo Urbanizable con Condiciones

Se dotará de viviendas en proporción a la densidad bruta de viviendas por hectárea establecida para cada una de las Áreas de Reparto, según el siguiente cuadro:

### SECCIÓN 3.ª: USO INDUSTRIAL

Artículo 2.2.9. Pormenorización de usos (D)

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

- Industrial contaminante (IC): es el uso industrial relativo a los procesos de transformación de materias primas para la obtención de productos manufacturados, así como de almacenaje, que alteran las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, por lo que su actividad se encuentra

sujeta al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- **Industrial Limpia (IL):** es el uso industrial o de almacenaje descrito anteriormente, así como el relativo a la exposición de productos y mercancías y a venta y distribución mayorista, y aunque puedan clasificarse como actividad molesta según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, pueden establecerse medidas correctoras suficientes en evitación de las mismas, que permita su compatibilidad con el uso residencial que pueda existir en su entorno.

#### Artículo 2.2.10. Especificidad del Uso Industrial Contaminante (D)

Según el diferente grado de contaminación, la Industria Contaminante adopta los siguientes usos específicos:

- **Industrial Contaminante Molesta (ICM):** es el uso industrial contaminante clasificado como molesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y no pueden establecerse medidas correctoras suficientes para eliminar o minimizar la molestia producida.
- **Industrial Contaminante Nociva, Insalubre o Peligrosa (ICP):** es el uso industrial contaminante clasificado como nocivo, insalubre o peligroso por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En cuanto al uso específico de Industrial Contaminante Nociva, Insalubre o Peligrosa (ICP), únicamente se admitirá su implantación en Suelo No Urbanizable Común a distancias superiores a 3.000 metros de los núcleos de población, salvo aquellas actividades expresamente reguladas en otros usos o admitidas expresamente por la Ordenanza de Detalle de las áreas normativas o aquellos otros cuyo motivo de clasificación sea el vertido de aguas residuales y previa depuración de las mismas.

En cuanto a la industria molesta la distancia a núcleos de población será la suficiente para minimizar a niveles admisibles la molestia causada, debiéndose ubicar igualmente en Suelo no Urbanizable.

#### Artículo 2.2.11. Especificidad del Uso Industrial Limpio (D)

Según el uso característico de la actividad industrial, se establecen los siguientes usos específicos:

- **Industrial Limpia Inocua (ILI):** es aquel uso industrial limpio cuya superficie edificable destinada a usos diferentes al de almacenaje o exposición es el característico de la parcela.
- **Industrial Limpia Almacenaje (ILA):** es aquel uso industrial limpio cuya superficie edificable destinada a usos de almacenaje o exposición es el característico de la parcela.

- **Taller Artesanal (ILT):** es aquel uso industrial limpio cuya superficie edificable destinada a usos de producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo, no superando los 200 m<sup>2</sup> construidos, es uso distinto al característico de la parcela.

#### Artículo 2.2.12. Características del uso Industrial (D)

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

#### SECCIÓN 4.ª: USO MINERÍA

##### Artículo 2.2.13. Pormenorización de usos (D)

En el uso global Minería se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- **Minería a Cielo Abierto (MC):** es el uso minero relativo a la extracción de productos existentes en la superficie de un terreno.
- **Minería Bajo Tierra (MB):** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y corredores para la extracción de productos existentes bajo la superficie del terreno.



#### Artículo 2.2.14. Especificidad del uso Minería a Cielo Abierto (D)

Según el uso característico de la actividad a desarrollar se establecen los siguientes usos específicos:

— Minería a Cielo Abierto Cantera (MCC): es la actividad minera a Cielo Abierto relativa a la extracción de material compacto mayoritariamente piedra natural, mediante la sucesiva extracción por capas mediante cortes en profundidad del correspondiente material.

— Minería a Cielo Abierto Extracción de Áridos (MCE): es la actividad minera a cielo abierto relativa a la extracción de material de escasa coherencia, mayoritariamente áridos y zahorras, mediante la extracción de material de las capas más superficiales del terreno empleando maquinaria retroexcavadora.

#### Artículo 2.2.15. Especificidad del uso Minería Bajo Tierra (D)

De conformidad con el uso característico de la actividad a desarrollar se establecen los siguientes usos específicos:

— Minería Bajo Tierra Molesta (MBI): es aquella explotación minera bajo tierra cuya característica de explotación pueda clasificarse como inocua o molesta según el Reglamento de Actividad.

— Minería Bajo Tierra Nociva, Insalubre o Peligrosa (MBP): Es aquella explotación minera bajo tierra cuya característica de explotación debe clasificarse como nociva, insalubre o peligrosa según el Reglamento de Actividades.

#### Artículo 2.2.16. Características del uso de Minería (D)

En la proyección de las instalaciones propias de los yacimientos mineros se atenderá a lo dispuesto por la legislación o normativa sectorial correspondiente.

En lo referente a la distancia a observar de los núcleos de población se observarán las necesarias para eliminar o minimizar las molestias causadas en minerías clasificadas como inocuas o molestas y 3.000 metros en otro caso.

En cuanto a la proyección de edificios anexos destinados a las actividades de primera transformación de las materias extraídas o administrativas de las empresas, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales anexos cualquiera que sea su uso, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m<sup>3</sup> 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 3.000 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de almacenaje.

- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> 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.

### SECCIÓN 5.ª: USO AGRÍCOLA Y PECUARIO

#### Artículo 2.2.17. Pormenorización de usos (D)

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

- Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades forestales, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.
- Explotaciones Ganaderas (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.

#### Artículo 2.2.18. Especificidad del uso Explotaciones Agrícolas (D)

Según la actividad característica de la explotación, se establecen los siguientes usos específicos:

- Explotación Agrícola-Pecuaria con destino cobertizos o almacenes de ganado, material, maquinaria propia de uso agropecuario (AAC).
- Explotación Agrícola-Pecuaria con destino característico de vivero de plantas y cultivos (AAV).
- Explotación Agrícola-Pecuaria con destino característico relativo a cualquier tipo de cultivo (AAA).
- Explotación Agrícola-Pecuaria con destino característico relativo a la plantación y repoblación forestal y a su explotación maderera (AAF).

#### Artículo 2.2.19. Especificidad del uso Explotaciones Ganaderas (D)

Según la actividad característica de la explotación, se establecen los siguientes usos específicos:

- Explotación ganadera cuya actividad principal sea la estabulación intensiva de ganado (AGE).
- Explotación ganadera cuya actividad característica sea la explotación extensiva de la cría y engorde del ganado (AAG).

#### Artículo 2.2.20. Características del uso Agrícola y Pecuario (D)

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

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

- En todos los locales anexos cualquiera que sea su uso, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción, o por cada 2.000 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> 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.

### SECCIÓN 6.ª: ESPACIOS LIBRES

#### Artículo 2.2.21. Pormenorización de usos (E)

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 fundamentalmente mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

#### Artículo 2.2.22. Especificidad y características de las Zonas Verdes (E)

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 (LVS), que corresponde a grandes espacios naturales forestados, interiores o exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.
- Parques Urbanos (LVU), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable y con un tratamiento pormenorizado de su superficie.
- Plaza (LVP), es una zona verde de conformación poligonal, donde el espacio urbano viene conformado por los edificios que lo delimitan en su perímetro.
- Bulevar (LVB), es una zona verde de conformación lineal que se ubican en el centro o laterales de las vías urbanas.
- Áreas Ajardinadas (LVA) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie.
- Área de Juegos (LVJ), es una zona verde de pequeña entidad acondicionada para el recreo y juego infantil.

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, ajustarse a las especificaciones de la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización.

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, por sus condiciones naturales, resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- Los parques urbanos, las plazas 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.
- Las dimensiones mínimas de las zonas verdes a los efectos de su cómputo, serán las siguientes:

	<i>Suelo Urbano</i>		<i>Suelo Urbanizable</i>	
	<i>Círculo inscrito</i>	<i>Superficie</i>	<i>Círculo inscrito</i>	<i>Superficie</i>
Parques/plazas	15 m	700 m <sup>2</sup>	30 m	1.000m <sup>2</sup>
Bulevar	12 m	500 m <sup>2</sup>	12 m	1.000m <sup>2</sup>
Áreas Ajardinadas	12 m	500 m <sup>2</sup>	30 m	1.000m <sup>2</sup>
Áreas de juegos	12 m	200 m <sup>2</sup>	12 m	200m <sup>2</sup>

- Las zonas ajardinadas 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 de hostelería (bares y restaurantes) recreativos o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

Se exceptúan de la limitación anterior aquellas zonas verdes, de más de una Hectárea, en las que las edificaciones destinadas a usos complementarios podrán ocupar hasta el 5% de la superficie total del área, y con una edificabilidad máxima de 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s aplicado sobre dicho porcentaje. Así mismo, se exceptúa de tal limitación los usos e intensidades legítimamente autorizados o establecidos con anterioridad al plan.

- Las Áreas de Juegos de superficie inferior a las Áreas Ajardinadas no podrán superar en más del 7% del conjunto de áreas del Suelo Urbano incluidas en una zona o de las incluidas en un sector del Suelo Urbanizable.

- Las zonas 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.

- Las zonas verdes privadas o sus posibles alteraciones no se regirán por las condiciones expresadas con anterioridad, debiendo atenderse al proyecto que se apruebe o se otorgue licencia.

La proyección o tratamiento de las zonas verdes privadas en ningún caso podrá incidir negativamente en el paisaje urbano, quedando, a criterio municipal, la apreciación de dicha incidencia.

Los usos que podrán implantarse en dichas áreas libres podrán ser, además de los propios de las zonas verdes, el aparcamiento de vehículos y actividades de esparcimiento y/o mantenimiento al servicio de los titulares de las parcelas, pudiendo construirse hasta un máximo de un 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de su superficie destinada a implantar dichos usos, que deberán, en todo caso, respetar los retranqueos establecidos a los linderos.

Artículo 2.2.23. Especificidad y características de las Áreas Peatonales (D)

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

- Plazas (LPP), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
- Bulevares (LPB), relativos a las áreas cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho y que se ubican en el centro o laterales de las vías urbanas.
- Área Peatonal (LPA), son las áreas peatonales de menor superficie, destinadas a la estancia y esparcimiento de las personas.
- Áreas de Juego (LPJ), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, acondicionada para el recreo infantil.

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 idénticas condiciones que las establecidas para sus homónimos de las zonas verdes.

## SECCIÓN 7.ª: USO EQUIPAMIENTOS

### Artículo 2.2.24. Pormenorización de usos (D)

El conjunto del uso Equipamientos engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (EC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.
- Hotelero (EH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Administrativo (EA), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Recreativo y Social (ER), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.
- Enseñanza (EE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Sanitario (ES), correspondiente a las dependencias destinadas a la consulta médica o a la asistencia quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Bienestar y Asistencial (EB), relativo a locales e instalaciones destinadas a la prestación de servicios de bienestar social y asistencial al ciudadano.
- Deportivo (ED), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Servicios Urbanos (EU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

### Artículo 2.2.25. Especificidad y características del uso Comercial (D).

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 (ECE), 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.) o agrupado interior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Galería Comercial (ECG), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales especializados disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.

- Grandes superficies (ECS), establecimientos comerciales de superficie de exposición y venta al público superiores a 2.500 m<sup>2</sup> y cuya actividad principal se destina a una o varias ramas del comercio bajo una firma comercial en edificios de 1 o 2 plantas, liberando una gran parte de la parcela para aparcamientos.

- Grandes almacenes (EGA), establecimientos semejantes a los anteriores, pero con construcción en altura y con aparcamientos bajo rasante.

- Centros Comerciales (ECC), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie. Pueden equipar cualquiera de los anteriores usos específicos.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, será preceptiva la disposición, en el interior de la parcela o 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. Podrá reducirse o eliminarse dicho espacio de almacenamiento siempre que se justifique su innecesariedad.

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 2.2.26. Especificidad y características del uso Hotelero (D)

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

- Hoteles, pensiones o apartahoteles (EHH), 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 y casas rurales (EHR), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia de las personas alojadas, acogidos a la legislación específica sobre la materia.
- Residencia comunitaria (EHC), referente a los establecimientos que disponen de locales individualizados situados en edificios o locales destinados al alojamiento permanente de colectivos o comunidades que no configuran núcleo familiar.
- Acampada (EHA), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.
- Bares, cafeterías y restaurantes (EHB), referentes a los establecimientos de servicio para el consumo de comidas y bebidas preparadas en el local.

Todas las dependencias de los usos hoteleros descritos, se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación y normativa vigente sobre la materia. Las características dimensionales y técnicas de las Residencia Comunitarias se adecuarán como mínimo a las condiciones establecidas para los establecimientos hoteleros de inferior categoría.

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 m<sup>2</sup>, 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 10 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 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de acampada.

#### Artículo 2.2.27. Especificidad y características del uso Administrativo (D)

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

- Despachos Profesionales (EAP), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas, de superficie no superior a 30 m<sup>2</sup>.
- Oficina Especializada (EAE), corresponden a dependencia de oficina individualizada con acceso exterior independiente o desde espacios comunes de un edificio si la superficie no es superior a 80 m<sup>2</sup>, en las que se incluyen los despachos profesionales de superficie útil superior a 30 m<sup>2</sup>.
- Oficinas Agrupadas (EAA), que incluye las agrupaciones de oficinas especializadas en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.
- Centros Administrativos (EAC), 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.
- Sede Institucional (EAC), corresponde a centros administrativos en los que se incluyen otros usos de carácter complementario o principal necesarios para la representación y funcionamiento de la institución que albergan.

Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas especializadas deberán contar con servicios higiénicos dotados como mínimo

de lavabo e inodoro. Las oficinas colectivas, centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

El acceso público a las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales, debiéndose realizar directamente desde el exterior, debiendo ser de igual manera desde el exterior para los centros administrativos y sedes institucionales.

Las instalaciones 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> 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 2.2.28. Especificidad y características del uso Recreativo y Social (D)

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

- Exposiciones y Museos (ERE), relativos a locales o edificios destinados a la muestra de colecciones de carácter artístico o sociocultural.
- Bibliotecas y archivos (ERB), relativos a locales o edificios destinados a la lectura y/o al almacenamiento de libros o fondos documentales de carácter histórico o cultural.
- Auditorios, cines, teatros y salas de reuniones (ERA), referente a locales o edificios que albergan espacios o salas de espectadores para la celebración de actos culturales, sociales o recreativos.

- Centro cultural (ERC), corresponde a instalaciones complejas que pueden albergar todo tipo de actividad artística o sociocultural.

- Centro socio recreativo y cívico (ERS), que incluyen dependencias y salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación ciudadana y social.

- Casinos, Salas de juegos (ERJ), relativos a los locales o edificios en que se practican juegos de azar de carácter sedente.

- Salas de Juegos Recreativos (ERM), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.

- Pubs, Cafés Concierto, Discotecas y Salas de Fiesta (ERD), referente a locales de reunión destinados a actividades recreativas de audición de música y danza de cualquier tipo por parte de los asistentes y, en su caso, la participación de grupos musicales.

- Plazas de Toros (ERT), edificios destinados a albergar espectáculos taurinos.

- Ferias de muestras (ERF), edificios e instalaciones destinados a albergar exposiciones y muestras de artículos de consumo de cualquier tipo para su difusión y publicidad entre el público asistente.

- Religioso (ERR), concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

- Otras actividades recreativas (ERO), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos recreativos y sociales, 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 2.2.29. Especificidad y características del uso de Enseñanza (D)

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

- Guarderías (EEG), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- Centro Infantil (EEI), centros destinados a la educación infantil establecida por la legislación sectorial.
- Centro de primaria (EEP), centros destinados a la educación primaria establecida por la legislación sectorial.



- Centro de secundaria (EES), centros donde se imparten las enseñanzas de secundaria, bachillerato y formación profesional, de conformidad con la legislación sectorial.
- Enseñanza Universitaria (EEU), 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 (EEO), 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 Órgano de la Administración Autónoma competente.

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 Administrativo que les sea asimilable por su tamaño.

#### Artículo 2.2.30. Especificidad y características del uso Sanitario (D)

Conforme a la modalidad de prestación del servicio sanitario y sus instalaciones, se establecen los siguientes usos específicos:

- Consulta profesional (ESP), corresponde a consultas médicas individualizadas con acceso exterior independiente, o desde espacios comunes del edificio, entre las que obligadamente se incluirán las consultas de superficie útil superior a 30 m<sup>2</sup>.
- Centros de salud y consultorios (ESC), corresponde a instalaciones donde se presta el servicio de consultas de diferentes especialidades médicas y/o de atención primaria.
- Hospitales y clínicas (ESH), corresponde a instalaciones donde la prestación de servicios de asistencia médica se extiende a la cirugía y a la hospitalización de enfermos.
- Los centros sanitarios reunirán las condiciones que se señalen en su normativa y legislación específica. Las consultas profesionales dispondrán como mínimo de una sala de espera equivalente al 30% de la superficie útil del local, así como de servicios higiénicos con dotación mínima de un lavabo y un inodoro.

El resto de centros sanitarios reunirán, en defecto de su reglamentación las siguientes condiciones:

Los accesos deberán realizarse directamente desde el exterior del edificio.

Las instalaciones que se desarrollan a dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera de ancho no inferior a 1.25 metros, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie.

Todos los centros dispondrán de salas de espera con una superficie mínima equivalente a las de las dependencias destinadas a consultas, más una sala general con una superficie mínima del 10% de la superficie edificada del centro.

#### Artículo 2.2.31. Especificidad y características del uso Bienestar y Asistencial (D)

Conforme a la modalidad de la prestación del servicio del uso de Bienestar y Asistencial, se establecen los siguientes usos específicos:

- Residencias de ancianos (EBR), son residencias comunitarias específicamente diseñadas para el alojamiento de ancianos tanto válidos como no válidos, así como para la prestación de servicios complementarios tanto de ocio como sanitario.
- Hogares y clubes de ancianos (EBH), son establecimientos destinados a acoger a los ancianos durante el día tanto para su ocio y esparcimiento como para su cuidado y atención por personal especializado.
- Centros de menores (EBM), se refiere a los centros especializados para el internamiento de personas menores de edad con conductas antisociales.
- Otros centros de bienestar y asistencial (EBO), referido al resto de edificios e instalaciones donde se presta servicio a la población o grupos poblacionales de carácter asistencial o bienestar social.

Los centros de bienestar y asistencia social cumplirán las normas y legislación vigente en cada caso y en función de los servicios que particularmente se establezcan en cada caso.

Las residencias de ancianos cumplirán, en defecto de normativa o legislación específica, las condiciones y características contempladas para las residencias comunitarias.

#### Artículo 2.2.32. Especificidad y características del uso Deportivo (D)

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

- Pistas aisladas (EDP), concernientes a instalaciones al aire libre en recintos abiertos integrados o no en el sistema de espacios libres.

- Campos de Juego (EDJ), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Instalaciones medias (EDM), relativo a instalaciones en recintos cerrados tanto para el ejercicio al libre como cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.
- Estadios (EDE), que corresponde a recintos cerrados de gran capacidad, destinados al espectáculo público de deportes de competición.
- Complejos Polideportivos (EDC), que comprende los complejos mixtos en que coexisten distintos tipos de instalaciones deportivas.

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas 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 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 2.2.33. Especificidad y características de los Servicios Urbanos (D)

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

- Mataderos (EUM).
- Seguridad ciudadana (EUS).
- Prevención y Extinción de Incendios (EUI).
- Recogida de basuras y limpieza viaria (EUL).
- Cementerios (EUC).
- Crematorio (EUR)
- Tanatorio y Salas Velatorio (EUT).
- Vertedero y tratamiento de basuras (EUB)
- Vertedero y tratamiento de residuos inertes (EUD)
- Escombreras (EUE)
- Otros Servicios Urbanos de condición supraestructural (EUO).

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

Los mataderos se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

Los cementerios, crematorios, tanatorios y salas velatorio cumplirán la normativa y legislación sectorial de carácter supramunicipal, así como la Ordenanza Municipal de Cementerios.

Los vertederos y tratamientos de residuos, así como las escombreras, cumplirán las condiciones y normativa sectorial, así como la legislación sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

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.

### SECCIÓN 8.ª: TRANSPORTE

#### Artículo 2.2.34. Pormenorización de usos (E)

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 (TV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.
- Aparcamientos (TP), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Red Ferroviaria (TF), que incluye todas las líneas del transporte por ferrocarril.
- Red Aeronáutica (TA), referida a todas aquellas pistas de aterrizaje destinadas al transporte aéreo y al movimiento comercial o deportivo de aeronaves.
- Terminales de transporte (TT), referida a las instalaciones y edificios donde se produce el intercambio de personas o mercancías entre diferentes medios de transporte.
- Servicios de transporte (TS), referidos a los edificios destinados a instalaciones complementarias de los medios de transporte de todo tipo, incluidos los servicios administrativos.
- Estaciones de servicio (TE), corresponde a las dependencias e instalaciones complementarias para el abastecimiento de combustible de vehículos automóviles y para el descanso de conductores y acompañantes.

#### Artículo 2.2.35. Especificidad y características de la Red Viaria (E)

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

- Red Interurbana (TVI), formada por el conjunto de carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.
- Red Principal (TVP), 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. Dicha red pertenece al Sistema General Viario.
- Red Secundaria (TVS), en la que se incluyen aquellas vías interiores a los distritos o sectores urbanos que conforman sus ejes principales de relación. Dicha red pertenece al Sistema Local Viario.
- Red Local (TVL) relativa a las restantes vías urbanas de tráfico rodado. Dicha red pertenece al Sistema Local Viario
- Red Peatonal (TVP), que comprende las vías y espacios destinados preferentemente a la circulación de peatones. Dicha red pertenece al Sistema Local Viario

Los trazados propuestos y grafiados en los planos de la Revisión el Plan General para las diferentes vías de la Red de Carreteras del Estado, así como las diferentes intersecciones representadas, deberá entenderse como esquemáticos y orientativos. La situación exacta sobre el terreno y la forma definitiva de los mismos, será la que resulte de los proyectos técnicos desarrollados y definitivamente aprobados por el titular de las carreteras. A dichas limitaciones se refieren especialmente la variante de la N-432 en su enlace con la A-5, así como el proyecto de duplicación de la primera. A la variante reseñada le será de aplicación la Ley 25/1988, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, del Reglamento General de Carreteras y especialmente el artículo 28, apartado 4, de la Ley y el artículo 102, apartado 3, del Reglamento.

Las obras referentes al ensanche de plataformas o mejoras del trazado existente (variantes de trazado), conservación, acondicionamiento, etc. pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, serán compatibles con cualquier grado de protección que pueda establecerse en el Suelo no Urbanizable, siempre que cuenten con la Declaración favorable del Estudio de Impacto Ambiental.

A los efectos de protección de las vías que integran la Red de Carreteras del Estado y de los tramos urbanos de las mismas, se considerarán las siguientes zonas:

- Constituirán, tanto en las carreteras de titularidad estatal como autonómica, la zona de dominio público el suelo ocupado por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas. En el

resto de carreteras, esta franja de terreno será de 3 metros para las que sean propiedad del Estado; para las autonómicas será igualmente de 3 metros para las carreteras básicas, intercomarciales y locales y de 2 metros para las carreteras vecinales.

- La zona de servidumbre se conformará mediante dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, tanto estatales como autonómicas, y de 8 metros en el resto de las carreteras excepto en las carreteras vecinales (autonómicas) en las que las franjas serán de 6 metros.

- La zona de afección, tanto en carreteras de titularidad estatal como autonómica, consistirá en una banda de terreno a cada lado de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas. En el resto de carreteras estatales, esta franja de terreno será de 50 metros, mientras que en el resto de carreteras autonómicas esta franja será de 35 metros para las denominadas como básicas, intercomarciales y locales, y de 20 metros para las carreteras vecinales.

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 Órgano 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 Órgano 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 de la Demarcación de Carreteras del Estado, 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.

En el mismo sentido se establecen idénticas cautelas para las vías cuyo titular no sea la administración municipal, de conformidad con las competencias atribuidas por la legislación sectorial sobre la materia a las diferentes administraciones.

Para el resto de las vías, el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las condiciones que al respecto se establezcan en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y la legislación sectorial en materia de accesibilidad.

Las vías destinadas a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 8 metros.

A los efectos de protección de las vías que integran la red interurbana, y de los tramos urbanos de las mismas, se atenderá a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### Artículo 2.2.36. Especificidad y características de los Aparcamientos (D)

Conforme a la condición y régimen de utilización de los usos espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Aparcamientos en la red viaria (TPV)
- Playas de aparcamiento en superficie (TPP)
- Aparcamientos subterráneos bajo viario o áreas libres (TPS)
- Aparcamientos en parcelas edificables (TPE)

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 las plazas de aparcamiento serán de 2.50 por 5 metros para automóviles, de 2.50 por 6 metros para los vehículos de transporte ligero 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.

El ancho de las plazas podrá reducirse a 2.20 metros en aparcamientos en línea junto a los acerados de las vías exteriores.

- 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 la red General 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 en parcelas edificables, se ajustarán a la legislación en materia de habitabilidad de los edificios y 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 50 plazas, un acceso unidireccional de uso alternativo.

— Para aparcamientos de 50 a 300 plazas acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.

— Para aparcamientos de más de 300 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m<sup>2</sup>, serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,25 metros en garajes públicos y de aparatos elevadores, en cuantía mínima de un ascensor por cada 1.000 m<sup>2</sup>, 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. 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 m<sup>2</sup>, 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.

- Será obligatoria, en todo caso, la normativa vigente establecida en la legislación en materia de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, que se entenderá extensiva a todo tipo de uso contemplado en estas Normas.
- Los accesos rodados a locales destinados al aparcamiento privado de vehículos (garajes) cumplirán las condiciones establecidas anteriormente, con la única salvedad de que en garajes de superficie inferior a 600 m<sup>2</sup> 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 cumplan la Ordenanza de Incendios y CPI y el ancho del acceso sea superior a 4 metros.
- La concesión de vados para el acceso a garajes privados se ajustará a la correspondiente ordenanza municipal.
- Las playas de aparcamiento en superficie y los aparcamientos en los espacios libres de las parcelas dispondrán de una malla de arbolado cuya distancia entre los mismos no podrá superar la distancia de 15 metros.
- 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 (E)

En el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria, se diferencian los siguientes usos específicos:

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

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

Se prohíbe de forma genérica, de conformidad con la Ley del Sector Ferroviario, todo tipo de edificación o uso del suelo que

no cuente con la previa autorización de la Administración competente, en los terrenos incluidos en la zona de protección de las vías delimitada por una línea paralela a cada lado de las mismas, trazada a una distancia de 70 metros desde las aristas exteriores de la explanación. A dichos efectos, hasta tanto no se produzca la solución y construcción alternativa al trazado de la línea ferroviaria convencional, se entenderá ajustada al Plan General el trazado actual.

El trazado propuesto en la documentación gráfica para el trazado de la línea de Alta Velocidad, debe entenderse sugerido hasta tanto se realice el corredor definitivo por el órgano competente de la Administración Estatal.

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 (D)

Las instalaciones destinadas al movimiento aeronáutico establecen el siguiente uso específico:

- Pistas de aterrizaje (TAP), que corresponde a las instalaciones destinadas al aterrizaje de aeronaves de transporte aéreo de personas y mercancías.

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.

#### Artículo 2.2.39. Especificidad y características de las Terminales (D)

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

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

Las características que habrán de reunir las terminales se ajustarán a la normativa y legislación específica que le sea de aplicación así



como a las características establecidas para los diferentes equipamientos de carácter complementario que puedan albergar para el adecuado funcionamiento de éstas.

Artículo 2.2.40. Especificidad y características de los servicios complementarios de la red de transporte (D)

Los servicios complementarios necesarios para el funcionamiento de la red de transporte se configuran según los siguientes usos específicos:

- Oficinas (TSO), referida a los servicios administrativos precisos para el funcionamiento de las diferentes redes.
- Instalaciones (TSI), referido a los edificios destinados a posibilitar la regulación, funcionamiento y mantenimiento de las diferentes redes de transporte, así como el almacenamiento, hangares y talleres de reparación.

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

Artículo 2.2.41. Especificidad y características de las estaciones de servicio (D)

En función de las diferentes instalaciones que puedan implantarse con carácter complementario en las estaciones de Servicio, se establecen los siguientes usos específicos:

- Gasolineras (TEG), corresponde a las instalaciones propias del suministro de combustible o comercio complementario al pormenor destinado al utillaje del automóvil o del auto servicio de comestibles.
- Áreas de descanso (TEA), corresponde a las gasolineras que tienen como servicios complementarios restaurantes y áreas de esparcimiento y descanso de viajeros.
- Servicios múltiples (TEM), cuando además de los servicios anteriores se complementan con instalaciones hoteleras para la pernoctación de viajeros.

Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

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

## SECCIÓN 9.ª: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 2.2.42. Pormenorización de usos (D)

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 (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Gas Ciudad (SG), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.
- Extinción de incendios (SI), referida a la red específica necesaria para el servicio de extinción de incendios y elementos complementarios.

Artículo 2.2.43. Especificidad y Características de la red de Abastecimiento de Agua (D)

De conformidad con las instalaciones específicas de la red, se establecen los siguientes usos específicos:

- Conducciones (SAC), corresponde a la red de conducciones.
- Arquetas (SAA), corresponde a las arquetas y mecanismos necesario para la regulación y distribución del abastecimiento.
- Instalaciones (SAI), corresponde a las instalaciones precisas para la depuración, depósitos de almacenamiento y bombeo de agua.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.2.44. Especificidad y características de la red de Saneamiento (D)

De conformidad con las instalaciones concretas de la red saneamiento, se establecen los siguientes usos específicos:



- Conductos (SSC), relativo a la red de tuberías de evacuación de las aguas residuales y pluviales de los edificios y áreas libres.
- Arquetas y pozos (SSA), relativo a las arquetas y pozos destinados al registro y conexión de la red de conductos.
- Instalaciones (SSI), relativo a las instalaciones precisas para la depuración de aguas residuales o para su decantación o bombeo.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 2.2.45. Especificidad y características de la red de Energía Eléctrica (D)

De conformidad con las instalaciones concretas de la red de energía eléctrica, se establecen los siguientes usos específicos concretos:

- Conductos y cableado (SEC), se refiere tanto a los conductos como al tendido aéreo o subterráneo del cableado.
- Arquetas y cuadros (SEA), referente a las arquetas de conexión del cableado y a los cuadros de distribución y enganche de la red.
- Instalaciones (SEI), referido tanto a los centros de transformación como las subestaciones eléctricas.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 2.2.46. Especificidad y características de la red de Alumbrado Público (D)

En la red de alumbrado se establecen los siguientes usos específicos:

- Conductos (SLC), referido a los conductos y cableado de la red de suministro de energía eléctrica al alumbrado y a la señalización semafórica.
- Arquetas y cuadros (SLA), referente a las arquetas de conexión y a los cuadros de control.
- Luminarias y semáforos (SLL).

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 2.2.47. Especificidad y características de la red de suministro de gas (D)

En la red de suministro y distribución de gas a los edificios e instalaciones, se establecen los siguientes usos específicos:

- Conductos (SGC), referido a las tuberías de distribución.
- Arquetas (SGA), referido a los puntos de control y conexión y acometidas de la red.
- Instalaciones (SGI), referido a las instalaciones complementarias y de control de la red de gas.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 2.2.48. Especificidad y características de la red de extinción de incendios (D)

En la red de extinción de incendios se distinguen los siguientes usos específicos:

- Conductos (SIC), red de tuberías precisas para el suministro de agua.
- Arquetas (SIA), referido a los elementos de control y conexión de la red.
- Instalaciones (SII) referido a los puntos de suministro y red de hidrantes o bocas de incendio.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

### SECCIÓN 10.ª: SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

#### Artículo 2.2.49. Pormenorización de usos (D)

Dentro del uso global relativo a los Servicios de Telecomunicación, se pormenorizan los siguientes usos:

- Red de Telefonía y otras telecomunicaciones por cable (XT): referido a la red de telefonía y otras redes de telecomunicación como la fibra óptica, etc.
- Red radiofónica (XR): relativo a la red de emisión y recepción de ondas radiofónicas.
- Red de Televisión (XV): relativo a la red de emisión y recepción de ondas televisivas.

Artículo 2.2.50. Especificidad y características de la red de Telefonía y otras telecomunicaciones por cable (D)

En la red de telefonía se establecen los siguientes usos específicos:

- Conductos (XTC), referido a los conductos y cableado de la red telefónica, así como la red de telecomunicaciones por cable.
- Arquetas y cuadros (XTH), referido a los cuadros y puntos de conexión, registro y acometida de las redes.
- Instalaciones (XTI), referido a los edificios e instalaciones precisas para el funcionamiento de las redes, como centrales telefónicas.
- Antenas (XTA), referido a las antenas emisoras y receptoras y a los mástiles donde se ubican.

El dimensionado y características de la red se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización y legislación y normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.2.51. Especificidad y características de las instalaciones de radio (D)

De conformidad con los usos concretos de las instalaciones de radios, se establecen los siguientes usos específicos:

- Conductos (XRC), referido a la emisión y distribución por cable.
- Instalaciones (XRI), referido a los edificios que albergan las instalaciones para la emisión de ondas radiofónicas.
- Antenas (XRA), referido a los mástiles y elementos emisores de receptores de ondas radiofónicas.
- Emisoras (XRE), referido a los estudios donde se producen los programas radiofónicos.

En cuanto a las características de las instalaciones concretas de la red radiofónica se ajustará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 2.2.52. Especificidad y características de las instalaciones de televisión (D)

De conformidad con los usos concretos de las instalaciones de televisión se establecen los siguientes usos específicos:

- Conductos (XVC), referido a la emisión y distribución por cable.
- Instalaciones (XVI), referido a los edificios que albergan las instalaciones para la emisión de ondas televisivas.
- Antenas (XVA), referido a los mástiles y elementos emisores de receptores de ondas televisivas.

- Emisoras (XVE), referido a los estudios donde se producen los programas televisivos.

En cuanto a las características de las instalaciones concretas de la red televisiva se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### SECCIÓN 11: USOS DOTACIONALES Y TERCARIOS

Artículo 2.2.53. Definición de los usos dotacionales, terciarios y equipamientos colectivos privados (E).

A los efectos del encuadre de los usos anteriormente definidos por el Plan General en las determinaciones y definiciones que al respecto de los usos establece la LSOTEX, se definen, superpuesta-mente a ellos, los siguientes:

- Usos Dotacionales: Además de la red de comunicaciones y espacios libres públicos establecidos por el Plan General, se considerarán igualmente Dotaciones públicas todos los usos englobados en el uso global de Equipamientos, cuyo destino sea público.
- Usos Terciarios: Dentro del uso global de Equipamientos, se considerarán como usos Terciarios, los usos con destino privado siguientes:
  - Los usos pormenorizados: Comercial (EC), Hotelero (EH) y Administrativo (EA).
  - Los usos específicos siguientes: Dentro del uso pormenorizado Recreativo y Social (ER), los usos Casinos y Sala de Juegos (ERJ), Sala de juego recreativos (ERM) y Pubs, Cafés concierto, Discoteca y Salas de Fiesta (ERD).
- Usos de Equipamientos colectivos privados: Dentro del uso global de Equipamientos, los usos con destino privado no definidos anteriormente como usos Terciarios, se definirán como usos de Equipamientos colectivos privados.

### CAPÍTULO 3

#### INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 2.3.1. Formas de intervención y competencias (D)

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 urbanística infringida, y el fomento de la edificación, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

La intervención administrativa se llevará a efecto a través de las siguientes funciones:

- La expedición de licencias; régimen de comunicación previa; autorizaciones, e informes sustitutivos de cualesquiera de esta.
- Las órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.
- La inspección y disciplina Urbanística.
- Establecimiento de plazos de edificación forzosa.

La competencia en la intervención administrativa para aquellas actividades se atribuye 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.

#### SECCIÓN 1.ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 2.3.2. Competencia (D)

El Ayuntamiento controla la legalidad de los actos, operaciones y actividades sometidas a Licencia Urbanística, mediante la pertinente intervención previa.

La competencia para el otorgamiento de la Licencia Urbanística corresponde al Alcalde, conforme a la Legislación de Régimen Local.

##### Artículo 2.3.3. Actos sujetos a Licencia Urbanística (D)

Están sujetos a la obtención de Licencia Urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable:

1. La totalidad de los actos contemplados en el artículo 180 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
2. Las instalaciones y elementos mecánicos que se precisen durante la ejecución de las obras de edificación o construcción y las actuaciones de carácter provisional complementarias de aquellas (vallados, grúas, ...)
3. Las obras de reforma y acondicionamiento interior.
4. Las obras de consolidación, reparación, conservación o restauración y cuantos otros se relacionen con el artículo 2.1.3, apartado c y d de estas Normas que afecten total o parcialmente las construcciones o edificaciones existentes.
5. Las actuaciones relativas a ingeniería civil y la construcción de elementos ornamentales de los espacios libres que no se incluyan

en proyectos de urbanización o edificación, así como las actuaciones estables que se desarrollen en las vías y espacios públicos (kioscos, cabinas, anuncios, marquesinas, etc.).

6. Los actos que precisen para su definición de proyecto técnico por su entidad en relación con la seguridad de las edificaciones o por su incidencia en el entorno urbanístico, ambiental o en el patrimonio arquitectónico protegido.

7. Cuantos otros actos no precisen de proyecto técnico ya que por su naturaleza o entidad tengan una incidencia menor en el entorno urbanístico o ambiental y resulten irrelevantes en el terreno de la seguridad y no se encuentren, a su vez, sometidas a régimen de comunicación previa.

8. Las instalaciones de tendidos eléctricos, telefónicos y otros similares, así como la colocación de antenas.

Quedan exceptuadas de licencia municipal, aquellas obras a realizar sobre las carreteras estatales, tales como ensanches de plataformas o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como la que afecten a los elementos funcionales de las mismas, de conformidad con la Ley 25/88 de Carreteras y de su Reglamento.

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable:

1. La totalidad de los actos contemplados en el artículo 184 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
2. El establecimiento de actividades o usos no residenciales.
3. La apertura de despachos o el ejercicio de actividades profesionales en locales, edificaciones o en viviendas cuando en este último supuesto alteren el uso de las mismas.
4. Las extracciones de áridos y explotación de canteras.

#### SECCIÓN 2.ª: LICENCIAS DE OBRAS, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN

##### Artículo 2.3.4. Tramitación de licencias (D)

La Licencia Urbanística de obras, edificación o instalación se otorgará de acuerdo a lo establecido en la Legislación Urbanística y con sujeción a las determinaciones contenidas en el planeamiento de aplicación y al régimen urbanístico que corresponda a la clase de suelo en la que se localiza la actuación y sin perjuicios del cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas que le sean de aplicación.

A los efectos de su tramitación se establecen las siguientes reglas:

**A/ Iniciación:**

El Procedimiento se iniciará a instancia del interesado, adjuntando a la solicitud de licencia la documentación siguiente:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la edificación o construcción.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable o concesión o concesiones correspondientes, cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización del dominio público del que sea titular administración distinta a la municipal.
- Proyecto técnico, al menos por duplicado, suscrito por facultativo competente cuanto así se exija por la legislación de aplicación o por estas Normas o Memoria habilitante acompañada del correspondiente presupuesto detallado junto con plano de situación o catastral.
- Cuantos otros documentos se encuentren establecidos por la legislación sectorial y Ordenanzas Municipales.

**B/ Instrucción:**

Tiene como finalidad recabar cuantos informes se precisen a efecto de comprobar la adecuación de la actuación pretendida a la normativa correspondiente, de manera que puede pronunciarse la resolución con respecto a la solicitud de licencia.

A los efectos de la resolución de procedimiento se solicitarán en un plazo máximo de cinco días informe o informes de los Servicios Técnicos Municipales que, en el ámbito de sus respectivas competencias deban comprobar la adecuación de aquella actuación a la legalidad vigente y en concreto a las Ordenanzas Municipales y legislación sectorial aplicable, que en todo caso, deberá atender a la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.

Iniciado el procedimiento y en cuanto a la documentación presentada, se considere que el número de ejemplares, con respecto a los informes que hubiera de recabarse, fueran insuficientes, podrá requerirse del peticionario de licencia la presentación de otros en virtud de criterios de celeridad.

Asimismo, iniciado el procedimiento o cuando de los informes técnicos emitidos se desprendiera o se indicara:

1. La existencia de otras administraciones afectadas, se procederá a su comunicación para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

2. Que la actuación pretendida, en base a la legislación de aplicación requiera autorización previa de otros organismos, se procederá a solicitar las mismas, remitiendo copia de la documentación que, al respecto, sea necesaria o aquella establecida por la legislación que la regula.

3. Que, conforme a la Legislación sectorial, el procedimiento se encuentra específicamente regulado por ésta, se tramitará conforme al mismo, sin perjuicio de cuantos informes se precisen de los Servicios Técnicos Municipales.

Quando el procedimiento conlleve preceptivamente el trámite de información pública, ésta se anunciará conforme a lo que al respecto se disponga en la legislación que lo regule. Caso de no disponerse, se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia, salvo cuando se trate de licencias sometidas al ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que se publicará en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad.

**C/ Finalización:**

Emitidos aquellos informes y previo informe jurídico, el Jefe de la dependencia encargada de la tramitación del procedimiento y concluido éste, elevará al órgano municipal competente la respectiva propuesta de resolución en uno de los sentidos siguientes:

1. De otorgamiento de la licencia, indicando, en su caso, los requisitos y condiciones o medidas correctoras que la actuación deba cumplir para ajustarse al Ordenamiento vigente.

2. De denegación cuando la actuación pretendida no cumpla con dicho ordenamiento.

La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo que, a tal efecto, venga establecido en la legislación correspondiente al procedimiento específico que lo regule, y, en su defecto en el plazo de dos meses, computados desde la presentación de la solicitud con toda la documentación y sin necesidad de mejora de aquella.

El transcurso del plazo máximo fijado sólo podrá interrumpirse por una sola vez, mediante requerimiento de subsanación de deficiencias. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo de su subsanación que, en ningún caso será inferior a un mes. Dicho requerimiento contendrá advertencia expresa de

caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma e interrumpirá el plazo para la resolución del procedimiento.

Transcurrido el plazo señalado para resolver la licencia con las interrupciones legalmente procedentes sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Cuando la licencia solicitada sea de obras, edificación o instalación, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

b) Si la licencia a la que se refiere el anterior apartado, afecta a Bienes sometidos al ámbito de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico-Artístico o a Bienes sometidos a algún grado de protección conforme a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sólo podrá entenderse otorgada si media resolución expresa, considerándose, en consecuencia, denegada por acto presunto producido por silencio administrativo negativo.

Asimismo si la licencia de obras, edificación o instalación precisase de autorización distinta a la municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el plazo que tarde aquella administración en emitir su autorización, si ésta fuera previa a la licencia.

En ningún caso podrá adquirirse ni aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos en contra de la ordenación urbanística o de aquellos otros preceptos que le fuesen de aplicación, exigibles por la legislación de aplicación u Ordenanzas Municipales.

Artículo 2.3.5. Contenido de las licencias de obras, edificación e instalación (D)

1. La licencia urbanística de obras reconoce el derecho del interesado a edificar, debiendo figurar en la misma los datos del constructor, del promotor y de los técnicos directores de las obras. Si en el momento del otorgamiento de la licencia se desconocieran los datos del constructor, éstos deberán comunicarse con carácter previo al inicio de las obras; en todo caso la licencia condicionará dicho inicio a la presentación de aquellos datos.

2. Las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución, y el periodo máximo que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o trabajos por causa imputables al promotor. A los efectos descritos:

Deberán iniciarse en el plazo de SEIS meses, a partir de la recepción del otorgamiento de la licencia.

Las obras o los trabajos no podrán interrumpirse por un periodo continuado de tiempo superior a TRES meses.

El plazo máximo de ejecución será el previsto en el proyecto técnico o documento que, al respecto, se aporte, computado a partir del momento de la comunicación del inicio de las obras.

El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella. La ampliación se otorgará si la paralización se debe a causa no imputables al titular y por un plazo no superior a los anteriores y siempre que el órgano que la otorga estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.

Transcurridos los plazos reseñados y, en su caso, los de ampliación, se declarará la caducidad de la licencia.

Asimismo, declarada la caducidad, podrá acordarse por el órgano que otorgó la licencia, la ejecución de los trabajos y obras de seguridad y mantenimiento que se consideren necesarios a efecto de mantener la edificación paralizada o no concluida en las debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornato públicos.

3. Con independencia de cuantas condiciones se deriven o establezcan en los informes técnicos emitidos, deberán contemplarse, como contenido específico de las licencias, el conjunto de obligaciones que se relacionan en el artículo siguiente.

Artículo 2.3.6. Obligaciones del promotor con respecto a las obras amparadas por licencia (D)

Además de su ejecución conforme al proyecto técnico y su conclusión en los plazos en el mismo contemplado, el promotor o titular de la licencia deberá:

1. Tratándose de obras mayores de Edificación o nueva planta:

a) Solicitar y obtener, con carácter previo al inicio de las obras, las alineaciones y rasantes, aportando la documentación presentada en el correspondiente proyecto al objeto de elevarlo a definitivo o proceder a su oportuna corrección.

b) Cumplir con las Normas sobre instalación de vallas o cerramientos de obras.

c) Colocar el cartel indicativo de la fecha del otorgamiento de la licencia con las características y dimensiones establecidas en la Ordenanza Municipal de Inspección y control Urbanístico.

- d) Dar cuenta a los Servicios Técnicos Municipales tanto del inicio como de la terminación de las distintas fases de las obras para su revisión, así como solicitar la licencia de Ocupación, una vez concluidas.
- e) Contactar con los Servicios Municipales o Entidades competentes, en cuando a las redes que se encuentren afectadas por las obras y ello con carácter previo al inicio de éstas, a efecto de recibir cuantas instrucciones sean precisas con respecto a las mismas. En todo caso, se enterrarán las instalaciones grapeadas que pudieran existir inicialmente sobre la edificación y la previsión de conductos para su posible ampliación.
- f) Cumplir con la Ordenanza del uso de las zonas verdes del Municipio. En ningún caso se entenderán amparadas por la licencia la eliminación de árboles, masas arbóreas o vegetación arbustiva que exista sobre los terrenos o en aquellos otros, afectados u ocupados por las instalaciones u otras actividades que se precisen para la ejecución de las obras.
- g) De no contemplarse en el proyecto técnico el color de la fachada, deberá ser objeto de autorización. En todo caso éste habrá de ser acorde con el entorno en que se ubique la edificación en aquellas áreas que se consideran de Protección y Casco antiguo de la ciudad.
- h) Adoptar las medidas precisas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos establecidos por la Legislación de Ruidos.
- i) Reponer los rótulos o elementos de fachada que hubieren en las edificaciones existentes y que, previamente, hayan de ser demolidos.
- j) Proceder a la ejecución del acerado a lo largo de la fachada de la edificación. Como Norma General se establece que las aceras han de ejecutarse con zahorra compactada de 20 centímetros de espesor, base de 15 centímetros de hormigón H-100, piedra natural, terrazo o baldosa hidráulica, atendiendo a la zona en que ubique la edificación; y debiendo tener una anchura mínima de dos metros si no hubiera bordillos y si existiera, hasta él con independencia de anchura.
- k) Respetar las redes de alumbrado, ya sean subterráneas o aéreas, llevando a cabo el desvío necesario y conservando en correcto estado de funcionamiento el servicio, si se vieran afectados por las obras, manteniendo el nivel luminoso de la zona, aunque fuera sobre apoyos provisionales que, en todo caso, habrán de garantizar su seguridad e inexistencia de peligro para las personas, a cuyo efecto la dirección técnica de las obras adoptará las medidas precisas para ello.
- l) Reparar la zona de calzada que, como consecuencia de las obras se vieran afectadas, y, en todo caso, con carácter previo a la licencia de ocupación del edificio.
- m) Al término de las obras, los puntos de luz y las redes de alumbrado afectadas han de quedar sobre apoyos definitivos y en correcto estado de funcionamiento. El Servicio municipal competente determinará aquellos atendiendo a las características de las obras y procederá a comprobar su correcto funcionamiento. Los gastos inherentes al presente apartado serán asumidos por el promotor de la edificación.
- n) Dotar a la edificación, y a su costa, de los contenedores de basura que precise la edificación, a cuyo efecto habrá de solicitar del Servicio Municipal de Limpieza la determinación del número y características técnicas de aquellos, y posteriormente proceder a la solicitud de recogida de los R.S.U.
- o) Solicitar la correspondiente cédula de habitabilidad.

## 2. Tratándose de obras de Demolición

Además de aquellas que, entre las establecidas para las obras de edificación o nueva planta, sean exigibles, se establecen las siguientes:

- a) Adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones colindantes, manteniendo la debida diligencia en el control de la situación física de las mismas.
- b) Efectuar los derribos en las horas que, al efecto, se señale por el Ayuntamiento, prohibiéndose arrojar escombros a la vía pública.
- c) La propiedad, la dirección técnica, el contratista y el personal a sus órdenes, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución durante las obras y trabajos de demolición.
- d) Prohibición de utilización de explosivos, salvo casos especiales o excepcionales que necesitarán, en todo caso, autorización expresa y el cumplimiento de cuantas disposiciones y normas regulen dicha materia.
- e) Deberá procederse al vertido de los materiales procedentes del derribo en los lugares expresamente autorizados para ello por el Ayuntamiento, previa solicitud al respecto.
- f) Efectuar el cerramiento de los terrenos resultantes de la demolición en todo su perímetro. Dicho cerramiento se efectuará y ajustará a las características que para éstos se fijen en las Normas Urbanísticas.



### 3. Otras obras e instalaciones:

Atendiendo a la clase, naturaleza y emplazamiento, se considerarán como obligaciones, aquellas que, entre las establecidas en los dos números precedentes les sean de aplicación.

Artículo 2.3.7. Licencias de obras, edificación e instalación. De la necesidad de Proyecto Técnico (D)

1º. Están sujetas a licencia urbanística mediante la redacción de proyecto, redactado por técnico competente y visado por su correspondiente Colegio Profesional, las obras de construcción, edificación e instalación de nueva planta, así como las obras de ampliación, reforma o modificación del aspecto exterior; las de reforma, acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación y restauración, que afecten total o parcialmente, a las construcciones, edificios o instalaciones existentes y, en concreto las definidas como Obras Mayores por estas Normas.

Asimismo precisarán proyecto técnico cuantos otros actos, por su entidad en relación con la seguridad de los edificios, por su incidencia en el entorno urbanístico o ambiental o en el patrimonio arquitectónico protegido, así lo requiriera.

Podrá otorgarse la licencia conforme a proyectos básicos, que reúnen la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad con respecto a la normativa de aplicación, en cuyo caso, se condicionará tanto la eficacia de la licencia como el inicio de las obras a la aprobación del Proyecto de Ejecución, el cual habrá de ser presentado en un plazo máximo de tres meses.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubiera presentado el proyecto de ejecución y fuera presentado con posterioridad al mismo, únicamente podrá éste ser aprobado si no se hubiera producido modificación de ninguna clase en la normativa, ordenanzas municipales, o legislación que amparó la licencia de obras otorgada o si aquel proyecto contemplara las modificaciones correspondientes, siempre que, no alteraran la sustancialidad de la licencia de obras otorgada.

2º. Los demás actos que no precisen proyecto técnico a efecto de la obtención de la licencia, deberán adjuntar una Memoria habilitante, junto con el correspondiente presupuesto detallado y planos de situación y catastral.

Artículo 2.3.8. De las obras de demolición (D)

• Está sujeta a licencia la demolición de las construcciones y edificaciones o partes diferenciadas de las mismas y el de elementos singulares que desempeñen una función estructural o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad, tanto de la

propia construcción o edificaciones como de las colindantes. En todo caso, estará sujeto a licencia las actuaciones que se realicen sobre edificaciones protegidas cualquiera que sea el elemento constructivo afectado.

• Toda licencia de demolición ha de otorgarse en base a un proyecto técnico, el cual constatará su adecuación a las condiciones particulares del área en que se ubica la construcción o edificación y, especialmente las especificadas por estas Normas y por la legislación sectorial en materia de protección del patrimonio.

• Deberá justificarse el destino y volumen de los escombros resultantes de la demolición proyectada previamente al inicio de las obras, así como certificado de recepción por parte del Organismo Gestor del Vertedero una vez concluidas las mismas. En caso de no justificarse la recepción de los escombros por dicho organismo, no se procederá a la devolución de la garantía que se haya podido exigir para responder de los daños al medio ambiente, con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

• Queda excluida de licencia las demoliciones acordadas como consecuencia de declaraciones de ruina inminente de cualquier construcción o edificación, si bien ello no exime de la obligación de adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones colindantes y de mantener la debida diligencia en el control de la situación física de las mismas.

Artículo 2.3.9. De las parcelaciones u otros actos de división de Fincas, no incluidas en Proyectos de Reparcelación (D)

• Están sometidas a la obtención de la preceptiva licencia las parcelaciones y cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.

• Las licencias de parcelación en suelo urbano o suelo urbanizable, se otorgarán en base a la documentación señalada en el artículo 1.2.27 y en su supervisión se constatará el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2.1.5.

• Cualquier acto de división, segregación o parcelación en el ámbito del suelo no urbanizable, únicamente será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima aplicable en consideración a su número, según la proporción contenida en el artículo 18 número 4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

• A efecto de obtener licencia de división, segregación o parcelación en el ámbito del suelo no urbanizable, la solicitud de ésta habrá de ir acompañada de la documentación establecida en el artículo 3.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

- En el ámbito del suelo no urbanizable quedan prohibidas las Parcelaciones Urbanísticas. A los efectos establecidos en el artículo 39, número 1 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se considerarán:

- A) Como infraestructuras innecesarias para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 de aquella ley:

- Red de caminos, que produzca el troceamiento del territorio y resulten innecesarios para la explotación racional de los actos recogidos en el artículo 13, apartado 2-a) de la LESOTEX.

- Tendidos de redes de abastecimiento de aguas, saneamientos, energía eléctrica u otras infraestructuras urbanas que establezcan una serie de puntos de enganche o acometidas innecesarios para la explotación racional de los actos recogidos en el artículo 13, apartado 2-a) de la LESOTEX.

- B) Como servicios colectivos innecesarios a que se refiere el mismo apartado anterior.

- Potencial demanda de servicio de transporte público, recogida de basuras y seguridad ciudadana.

- Potencial demanda de equipamientos colectivos.

### SUBSECCIÓN 3.ª: LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES.

Artículo 2.3.10. De la licencia de primera utilización y ocupación de edificios e instalaciones. Tramitación (D)

1. Todas las edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva planta previamente autorizados deberán obtener licencia de Primera Ocupación.

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado adjuntando a la solicitud:

- La licencia de obras, edificación e instalación que ampara la actuación realizada.

- El certificado final de Dirección de obras, edificación o instalación.

- Los documentos que, contenidos en la correspondiente licencia, así se hayan establecido.

- Cuantos otros documentos sean exigidos por la legislación de aplicación u Ordenanzas Municipales.

Presentada la solicitud con su correspondiente documentación se requerirá, en un plazo máximo de cinco días, informe o informes de los Servicios Técnicos Municipales que, a su vez, informaron de la actuación objeto de licencia otorgada, así como de aquellos otros

servicios competentes para comprobar el cumplimiento de los condicionantes en ella establecidos.

Emitidos dichos informes, y previo informe jurídico, se elevará al órgano que otorgó la licencia, la correspondiente propuesta de resolución en alguno de los siguientes sentidos:

a) De denegación. Cuando la actuación realizada no es acorde con aquella objeto de la licencia otorgada.

b) De otorgamiento. Cuando la actuación realizada se ajusta a la licencia concedida.

### 2. Contenido de los informes.

Los informes recabados como consecuencia de la solicitud de Licencia de Ocupación deberán expresar si la actuación realizada ha sido ejecutada conforme al proyecto o documentación para la que se otorgó la correspondiente licencia, verificándose, a su vez, el cumplimiento de los condicionantes en la misma establecidos.

### Artículo 2.3.11. De la licencia de apertura. Tramitación (D)

1. Será objeto de licencia la apertura de establecimientos comerciales, mercantiles, industriales, así como el ejercicio de actividades profesionales y la implantación de usos no residenciales en cualquier espacio, local o edificación.

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, adjuntando a su solicitud:

- Acreditación de derecho bastante, tratándose de uso de suelo.

- Autorización o autorizaciones concurrentes, exigidas por la legislación de aplicación y concesión o concesiones correspondientes, cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.

- Cuantos documentos se encuentren establecidos por la legislación Sectorial y Ordenanzas Municipales de aplicación.

Asimismo, cuando para el ejercicio de una actividad o implantación del uso, se haya obtenido previamente licencia de obras, habrá de adjuntarse:

- La licencia de obras otorgada y el certificado final de dirección de obras.

- Los documentos que, a efecto de la apertura, así se hayan establecido en la licencia de obras.

Cuando se pretenda, por el contrario, el ejercicio de una actividad o implantación de un uso que no requiera previamente obra alguna, se adjuntará a la solicitud además:

- Memoria descriptiva de la actividad o del uso.
- Plano de situación del espacio, local o edificación.

Tratándose de actividades o usos sujetos al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria según la legislación aplicable y sin perjuicio de aquellos otros que, de los ya relacionados, hayan de ser aportados.

Presentada la solicitud con su correspondiente documentación se recabarán en un plazo máximo de cinco días informe o informes de los Servicios Técnicos Municipales que, en virtud de la legislación Sectorial y Ordenanzas Municipales, se consideren necesarios atendiendo al emplazamiento, naturaleza, clase de actos y sus efectos.

Emitidos los informes, y previo informe jurídico, se elevará al órgano competente Resolución de denegación u otorgamiento de la licencia, indicando, en su caso, las medidas correctoras que hubieran de ser adoptadas, a efecto de su posterior inspección para la verificación del cumplimiento de las mismas.

2. No obstante lo dispuesto en el punto precedente, y en cuanto al procedimiento también le será de aplicación la siguientes reglas:

- Si iniciado un procedimiento o de los informes técnicos emitidos se desprendiera o se indicara la existencia de otras administraciones afectadas, se procederá a su comunicación para que en el plazo de quince días informe de los aspectos de su competencia.
- Si, igualmente, conforme a la legislación Sectorial el procedimiento se encontrara regulado por ésta, se tramitará la solicitud conforme al mismo, sin perjuicio de cuantos informes deban ser emitidos por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Resolución. Silencio administrativo.

La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo que, a tal efecto, venga establecido en la legislación específica que regule el procedimiento y, en su defecto, en el plazo de un mes, computados desde la fecha de la solicitud con toda la documentación y sin necesidad de mejora de la misma.

Será, igualmente de aplicación el contenido de lo establecido en estas Normas para la licencia urbanística de obras, edificaciones e instalaciones.

Artículo 2.3.12. Contenido de las licencias de usos y actividades (D)

1. Con independencia de poder contener en sus determinaciones las condiciones especiales señaladas en el artículo 185 de la

Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y atendiendo a la actividad o uso, objeto de la licencia, quedará condicionada, además de a cuantas medidas se indiquen en los informes técnicos:

- A la eficacia de los sistemas correctores y de seguridad que existan y al correcto funcionamiento de los mismos.
- Al cumplimiento del horario de cierre legalmente establecido, cuando se trate de establecimientos sometidos a éste.

2. Asimismo la licencia deberá especificar el plazo para el inicio de la actividad o implantación del uso y el periodo máximo que pueda estar interrumpido. A tal efecto:

- a) Deberá iniciarse en un plazo máximo de seis meses, a partir de la recepción del otorgamiento de la licencia.
- b) No podrá interrumpirse la actividad o uso por un periodo continuado de tiempo superior a tres meses.

#### SECCIÓN 4.ª: ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 2.3.13. Actividades sujetas a comunicación previa (D)

1. Quedan sujetas al régimen de comunicación previa los actos de aprovechamiento y uso del suelo y, en general, aquellas actuaciones urbanísticas consistentes en:

- Obras de conservación interior que no afecten ni alteren la distribución de los edificios o locales y sin acumulación de partidas.
- Pintura interior sin utilización de andamios.
- Sondeos y prospecciones.
- Limpieza de solares y parcelas.
- Cambio de titular de licencia vigente.

Se exceptuarán de este procedimiento las obras a realizar en edificios protegidos o catalogados y cuantos otros se encuentren sometidos a la legislación de Patrimonio Histórico-Artístico.

2. Las actuaciones relacionadas en el apartado 1, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración Municipal, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posterior control.

3. En ningún caso las actuaciones podrá iniciarse antes de que transcurran quince días naturales desde la fecha de su comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración, y deberá hacerse constar los siguientes datos:

- Identificación y domicilio del interesado.
- Identificación del inmueble, indicando el número de referencia catastral, con indicación de planta, puerta, solar o parcela afectados.
- Descripción suficiente del acto, operación o actividad a realizar.
- Fotocopia de las autorizaciones o concesiones que, en su caso, sean preceptivas conforme a la normativa que le sea de aplicación.

5. Analizada la documentación, y en función de su adecuación al ordenamiento urbanístico y Normas Urbanísticas:

- Si se estima que la actuación comunicada no está incluida entre las señaladas en el apartado I, en el plazo de quince días, contados desde la fecha de entrada en el registro general, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste la actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
- Si se estima que la actuación comunicada adolece o precisa de información, se requerirá al interesado amplíe la misma, interrumpiéndose el cómputo del plazo, el cual se reiniciará un vez cumplimentado el requerimiento.

#### SECCIÓN 5.ª: RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES.

Artículo 2.3.14. Régimen de autorizaciones de obras y usos provisionales (D)

1. Cuando no dificulten la ejecución de los planes de ordenación urbanística podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable común, usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

2. A los efectos del anterior apartado se establecen las siguientes reglas:

- a) La justificación del uso u obra se determinará atendiendo, por una parte, a la importancia del uso, coste de la obra y, en su caso, beneficio que se deriva y, por otra, al tiempo que tardará en ejecutarse el plan.
- b) La provisionalidad no está referida al acto de autorización, sino a la naturaleza del uso o de la obra.
- c) Se precisará, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, la aceptación por el peticionario de la misma, tanto del cese del

uso como de proceder al desmontaje o, en su caso, demolición, sin indemnización y cuando lo acordase el Ayuntamiento.

3. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

#### SECCIÓN 6.ª: DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA, LA INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 2.3.15. De las órdenes de ejecución (D)

1. En el ejercicio de la potestad de policía que ostenta la Administración Local, el Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la Ordenación Territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

2. Asimismo en el ejercicio de aquella potestad, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en el caso de edificios declarados de interés cultural, en toda clase de edificios y por motivos de interés turístico o estético, con la finalidad y alcance que se contiene en la LESOTEX.

3. Las órdenes de ejecución pueden obligar, también a la limpieza, vallado, retirada de carteles y otros elementos impropios de los inmuebles.

4. La competencia para dichas órdenes de ejecución se atribuye al Alcalde.

Artículo 2.3.16. De la Situación Legal de Ruina (D)

1. El estado de ruina de una edificación o construcción es un estado de hecho, consistiendo en un acto declarativo por el que se comprueba y establece la concurrencia de un estado ruinoso.

2. La no apreciación de un estado ruinoso de una edificación en un momento determinado, no impide otros pronunciamientos posteriores que afecten al mismo inmueble y, en su caso, la declaración de ruina de éste, si las circunstancias reales han cambiado.

3. La declaración de la Situación Legal de Ruina se atribuye al Alcalde.

4. Procederá la declaración de ruina en los supuestos contemplados en la LESOTEX.

Artículo 2.3.17. De las Inspecciones y Disciplina Urbanística (D)

Con independencia de cuantas disposiciones específicas de la legislación de Régimen Local y de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en la Legislación Urbanística que le sean de aplicación,

se estará a la Ordenanza Municipal de Inspección y Control Urbanístico, aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión del 8 de noviembre de 2002.

### SECCIÓN 7.ª: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 2.3.18. Fomento de la edificación (D)

Los propietarios de parcelas y fincas urbanas no edificadas o en las que existieren construcciones declaradas paralizadas, (o en estado de ruina), 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 y no incluidas en unidades de actuación, que se ubiquen en áreas del suelo urbano con ordenación detallada.

b/ Desde la fecha de aprobación en vía administrativa de la reparcelación o, en su caso, de la recepción de las obras de urbanización, para las fincas incluidas en unidades de actuación en suelo urbano o urbanizable en ejecución.

c/ Desde la fecha de declaración de las fincas en las que existieren construcciones en estado de ruina o paralizadas.

Las fincas clasificadas como suelo urbanizable se edificarán en los plazos que se establezcan en el Programa de Ejecución 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.

Transcurrido el plazo señalado para la edificación forzosa sin que se iniciare su construcción conforme al planeamiento en vigor, el Ayuntamiento, se encontrará habilitado a expropiar la parcela o el solar o a proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 158 de la LEXOTEX.

## TÍTULO 3

### DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

#### CAPÍTULO I

#### DIVISIÓN DEL TERRITORIO

##### Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo (E)

Ajustándose a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como en el artículo 8

de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX), el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable

##### Artículo 3.1.2. Suelo Urbano (E)

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 6/98 o del artículo 9 de LESOTEX o por entender que, en virtud de la definición de Núcleo de Población establecida en la LESOTEX y en consonancia con su Disposición Transitoria Primera, pueden incorporarse al Suelo Urbano terrenos que provengan de parcelaciones del Suelo no Urbanizable consideradas legales o legalizables por el planeamiento general anterior. La delimitación de dicha clase de suelo se expresa gráficamente en los planos de Estructura General de este Plan General.

Asimismo, en virtud del artículo 9 de la LESOTEX referido, se establecen dos categorías de Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SU-CO), integrado por los terrenos de núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) del artículo 9 de la LESOTEX, excepto aquellos que el presente plan general incluya en unidades de actuación urbanizadoras por estar sometidos los terrenos a operaciones de reforma o renovación urbana.
- Suelo Urbano no Consolidado (SU-NC), integrado por el resto del suelo urbano y por los terrenos que se exceptúan en el apartado anterior.

##### Artículo 3.1.3. Suelo Urbanizable (E)

Constituyen el suelo urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del modelo territorial elegido y en virtud de los artículos 9 y 10 de la Ley 6/98 y 10 de la LESOTEX, pueden producir un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. En el suelo municipal clasificado como urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable en Ejecución (SUB-EE): integrado por los suelos urbanizables cuyo desarrollo se inició anteriormente a la aprobación del presente plan, pero en los que aún no ha concluido su urbanización.
- Suelo Urbanizable con Condiciones (SUB-CC): integrado por los terrenos a los que el presente plan considera debe asignarse

condiciones concretas para su posible desarrollo en los dos primeros quinquenios de ejecución del mismo.

- Suelo Urbanizable sin Condiciones (SUB-SC): integrados por los terrenos reservados para su posterior incorporación al proceso urbanizador, previo análisis y constatación fehaciente de su necesidad, y que vienen a completar el modelo territorial de desarrollo elegido.

#### Artículo 3.1.4. Suelo No Urbanizable (E)

El Suelo No Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 6/98 y II de la LESOTEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en los artículos precedentes y al ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación será la del término municipal, que se recoge en el plano de Estructura General correspondiente, con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Supra Plan (SNU-EPS): Constituido por los terrenos que por estar sometidos a algún régimen de especial protección de conformidad con los Planes de Ordenación Territorial o la Legislación Sectorial sean incompatibles con sus transformaciones urbanas en función de sus valores o limitaciones de carácter ambiental, paisajístico, cultural, natural, estructural, infraestructural o dotacional.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Planeada (SNU-EPP): Constituido por los terrenos que el presente Plan considera necesario preservar en función de los valores o limitaciones anteriormente señalados que existen o se deban establecer respectivamente en el territorio municipal.
- Suelo No Urbanizable Común (SNU-COM): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo de desarrollo urbano adoptado.

#### Artículo 3.1.5. Suelo de Sistemas Generales (E)

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, de servicios infraestructurales y de telecomunicaciones 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 Ordenación Estructural.

#### Artículo 3.1.6. Definición de Núcleos Urbanos (E)

El conjunto del Suelo Urbano y Urbanizable municipal se concentra en diferentes puntos del territorio municipal para constituir los núcleos urbanos.

Atendiendo a las diferentes formas de su constitución, se distinguen los siguientes tipos:

- Núcleo Urbano Principal (NUP): constituido por el núcleo primigenio que representa la ciudad de Badajoz y su desarrollo.
- Núcleo Urbano Rural (NUR): constituido por cada uno de los núcleos existentes en el territorio municipal fundados por el Plan Badajoz de regadío y que constituyen pedanías o entidades locales menores.
- Núcleo Urbano Secundario (NUS): constituido por el resto de núcleos existentes en el territorio municipal.

#### Artículo 3.1.7. Relación de Núcleos Urbanos (D)

##### a) Núcleo Urbano Principal: Ciudad de Badajoz.

Dentro de Núcleo Urbano Principal y a los efectos de su estudio urbanístico, en relación con el modelo teórico elegido, se divide en nueve zonas territoriales, que se refleja en los correspondientes planos de ordenación.

##### b) Núcleos Urbanos Rurales, constituidos por los siguientes núcleos:

- 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 de Guadiana

##### c) Núcleos Urbanos Secundarios, constituidos por los siguientes núcleos:



- NUS-1, Núcleo Urbano Secundario de “Cerros verdes”
- NUS-2, Núcleo Urbano Secundario de “Bótoa”
- NUS-3, Núcleo Urbano Secundario de “Calatraveja”
- NUS-4, Núcleo Urbano Secundario de “Río Caya”
- NUS-5, Núcleo Urbano Secundario de la “Colonia residencia aneja a la Base Aérea”
- NUS-6, Núcleo Urbano Secundario de “Tres Arroyos”
- NUS-7, Núcleo Urbano Secundario “El Caballo”
- NUS-8, Núcleo Urbano Secundario en “Carretera de Sevilla (N-432)”
- NUS-9, Núcleo Urbano Secundario de “Campofrío”
- NUS-10, Núcleo Urbano Secundario de “El Manantío”
- NUS-11, Núcleo Urbano Secundario de “Dehesilla de Calamón”
- NUS-12, Núcleo Urbano Secundario de “Campomanes”
- NUS-13, Núcleo Urbano Secundario en “Carretera de Valverde (BA-200)”
- NUS-14, Núcleo Urbano Secundario de “Los Pinares”
- NUS-15, Núcleo Urbano Secundario de “El Plantío”
- NUS-16, Núcleo Urbano Secundario de “El Corazón de Jesús”
- NUS-17, Núcleo Urbano Secundario de “El Mercadillo”
- NUS-18, Núcleo Urbano Secundario de “La Corchuela”
- NUS-19, Núcleo Urbano Secundario de “Dehesa de la Corchuela”
- NUS-20, Núcleo Urbano Secundario de “El Golf Guadiana”

## CAPÍTULO 2 SUELO URBANO

### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 3.2.1. División territorial y normativa (E)

Atendiendo a las condiciones particulares de las características actuales del suelo clasificado como Suelo Urbano, referentes a su morfología urbana y grado de consolidación, así como en función de las condiciones de edificación y uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se establecen las siguientes Áreas Territoriales y Normativas:

- **Áreas de Protección (APR):** son aquellas áreas territoriales de Suelo Urbano consolidado para las que el Plan General, en virtud de su valor histórico, cultural y/o de composición de sus espacios y construcciones, propone la preservación de su estructura urbana, tipología edificatoria existente y las actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como a la protección singularizada de elementos urbanos de interés.

- **Áreas de Conservación (ACO):** son aquellas áreas territoriales de Suelo Urbano Consolidado para las que el Plan General propone el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada, así como, en ciertos casos pequeños reajustes de ordenanza tendentes a la recomposición volumétrica a largo plazo. Se distinguen dos grupos:

- Grupo I: áreas que comporten unidades urbanas homogéneas desde el punto de vista de su factura arquitectónica y/o urbanística.

- Grupo II: áreas compuestas por actuaciones edificatorias en sus manzanas de diferente factura arquitectónica y/o urbanística.

- **Áreas de Remodelación (ARE):** son aquellas áreas territoriales de Suelo Urbano Consolidado para las que el Plan General propone ciertas cirugías para la mejora y saneamiento de la estructura urbana y/o edificatoria existente, así como, en ciertos casos, pequeñas reajustes de la ordenanza tendente a la recomposición volumétrica a largo plazo.

- **Áreas de Renovación (ARN):** son aquellas áreas territoriales del Suelo Urbano No Consolidado para las que el Plan General propone un aprovechamiento objetivo superior al existente por pertenecer a procesos ya iniciados en tal sentido para el planeamiento anterior o por así proponerlo el presente Plan General.

- **Áreas de Nueva Planta (ANP):** son aquellas áreas del Suelo Urbano no Consolidado del territorio municipal de pequeña entidad superficial y vacantes o semivacantes de edificación y de urbanización y así mismo, aquellas otras que el Plan General incorporara “ex norma” al Suelo Urbano al objeto de proceder a su regularización y ajuste a la legislación urbanística vigente.

### SECCIÓN 2.ª: ACTUACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

#### Artículo 3.2.2. Definición y desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano. Plazos (D)

El Suelo Urbano municipal se ordena detalladamente en el Plan General o, en otro caso, se pospone mediante la obligada formulación de un planeamiento de desarrollo en las áreas

delimitadas al efecto y definidas como Áreas de Planeamiento a Desarrollar, que pueden abarcar la totalidad o parte de un área normativa concreta. El planeamiento de desarrollo previsto es el siguiente:

- Plan Especial de Ordenación y Protección
- Plan Especial de Ordenación
- Plan Especial de Reforma Interior
- Estudio de Detalle y, en su caso, Proyecto de Actuación Singular

El planeamiento de desarrollo previsto deberá formularse dentro de los dos años de vigencia del Plan General, salvo los Estudios de Detalle que se sujetarán a los plazos establecidos para los solares sin edificar.

Con independencia de las Áreas de Planeamiento a Desarrollar previstas por el Plan General, 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 y que, en ningún caso, podrá incrementar el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan General ni alterar la Ordenación Estructural que, requeriría, en su caso, modificación del Plan.

a/ En las Áreas 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.
- Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes que tengan como exclusiva finalidad la modificación o alguna de las características de la tipología edificatoria asignada por el Plan. Su admisión quedará condicionada a la integración de la nueva tipología propuesta en la estructura morfológica del área, el cual deberá ir acompañado del correspondiente Proyecto de Actuación Singular.

El ámbito de actuación o análisis será el definido justificadamente por el Ayuntamiento en cada caso.

b/ En las Áreas de Conservación del Grupo I, se admitirá el desarrollo de los Planes Especiales y Estudios de Detalle señalados para las Áreas de Protección y con sus mismas condiciones.

En las del Grupo II, se permitirá además que los Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes, no sea preciso, salvo que justificadamente el Ayuntamiento lo considere, los Proyectos de Actuación Singular de acompañamiento de dichos estudios.

c/ En las Áreas de Remodelación se permitirán las mismas actuaciones de ordenación que las señaladas para las Áreas de Conservación del Grupo II.

d/ En las Áreas de Renovación podrán desarrollarse todas las figuras de planeamiento o instrumentos de ordenación admitidos para las Áreas 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.

e/ En las Áreas 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, los Planes Especiales de ordenación que propongan la modificación de ordenación de detalle 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 y se inserte adecuadamente en el conjunto urbano a criterio municipal.

f/ En todo tipo de área normativa, en el supuesto de obras de Renovación o Nueva Planta, a la vista de la documentación obrante en el expediente de solicitud de alineaciones y rasantes, a instancia del Ayuntamiento, éste podrá requerir del solicitante, previo al otorgamiento de licencia de obras, la tramitación de un Estudio de Detalle de Reajuste de Alineaciones de Ordenación de volúmenes. Dicho Estudio de Detalle será exigible cuando de las alineaciones propuestas por el planeamiento se derivara una posición de la edificación discordante con una solución coherente con respecto al espacio público, a juicio municipal. El Ayuntamiento indemnizará al solicitante por el valor urbanístico de la merma del aprovechamiento que el titular del terreno, en su caso, pudiera sufrir.

### SECCIÓN 3.ª: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### Artículo 3.2.3. Aprovechamiento objetivo y subjetivo en el Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado (E)

##### a) Suelo Urbano Consolidado

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos delimitados en las Áreas Normativas de Protección (APR), de Conservación (ACO) y de Remodelación (ARE), excluidos los terrenos incluidos en Unidades de Actuación.

El aprovechamiento urbanístico objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Urbanos Consolidados será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada contenida en cada una de las áreas de protección, conservación y remodelación en que se divide o, en su caso, de las que se deriven del planeamiento de desarrollo obligado o posible del Plan General.

El aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo atribuido a cada parcela edificable no incluido en unidades de actuación. Igualmente será del 100% en el supuesto de actuaciones asistemáticas no expropiatorias.

##### b) Suelo Urbano No Consolidado

Constituyen el Suelo Urbano no Consolidado los terrenos delimitados en las Áreas Normativas de Renovación (ARN) y de Nueva Planta (ANP), así como los terrenos incluidos en Unidades de Actuación de las Áreas Normativas de Protección, Conservación y Remodelación.

El aprovechamiento urbanístico objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, será el definido para el Suelo Urbano Consolidado y a las Unidades de Actuación en otro caso.

El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento objetivo asignado a cada terreno o Unidad de Actuación, calculado sobre la diferencia entre dicho aprovechamiento objetivo y el preexistente lícitamente realizado.

#### Artículo 3.2.4. Áreas de Reparto en Suelo Urbano (E)

- Las áreas de Reparto vendrán constituidas, en el supuesto de Unidades de Actuación, por cada una de las Unidades de Actuación que la conformen.

En el supuesto de que las Unidades de Actuación inicialmente delimitadas resultaren deficitarias en cuanto a la superficie dota-

cional pública a ceder, deberá adscribirse u obtenerse dicha superficie mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- Inclusión de la superficie dotacional precisa en la delimitación definitiva del ámbito espacial de la unidad contenida en el Programa de Ejecución o en el Proyecto de Reparcelación, definiendo una unidad de actuación discontinua de entre los ámbitos que resulten destinados por el Plan a dichos usos y que se encuentren pendientes de expropiación o lo hayan sido en desarrollo del Plan. Dicha superficie se obtendrá dentro de la Zona donde se ubique la Unidad de Actuación definida inicialmente o, en caso de imposibilidad, en la Zona colindante más próxima posible.

- Propuesta alternativa de la ordenación detallada contenida en el Programa de Ejecución o Estudio de Detalle previo en otro caso donde se establezca, al menos, la superficie dotacional precisa y siempre y cuando dicha alternativa se refiera a un ámbito mínimo de una manzana, se obtengan superficies dotacionales utilizables y se proponga la mejora del tejido urbano inicial. Dicha alternativa de la ordenación de detalle podrá, así mismo, proponer puntualmente el incremento de hasta dos plantas de las máximas autorizadas en la manzana objeto de estudio, sin que se pueda, en todo caso, incrementarse la edificabilidad inicialmente atribuida.

- Cesión del exceso del aprovechamiento al Ayuntamiento en proporción a la superficie dotacional deficitaria de la unidad con el objeto de compensar a los titulares de los terrenos dotacionales con aprovechamiento nulo ubicados en la Zona donde se ubique la unidad o en la Zona colindante más próxima.

- En el supuesto de que a las manzanas o submanzanas se les haya atribuido un aprovechamiento objetivo superior al establecido por el anterior Plan, según se defina en las condiciones particulares de las mismas, deberán acreditar la cesión de superficie dotacional demandada en función de incremento de aprovechamiento producido. El procedimiento a seguir será el establecido en el apartado anterior.

- En el supuesto de terrenos del Suelo Urbano No Consolidado no incluidos en Unidades de Actuación, cada parcela edificable constituirá un área de reparto a los efectos de cesión del 10% del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo.

- Las parcelas o porciones de parcela de suelo urbano con destino dotacional público incluidos en actuaciones asistemáticas de carácter expropiatorio y que, por tanto, no tienen atribuido aprovechamiento lucrativo alguno, y hasta tanto la Ponencia de

Valores Catastrales se adapte al presente Plan, tendrán como aprovechamiento subjetivo, a los efectos de su valoración o adscripción a Unidad de Actuación o manzana deficitaria de cesión, el 100% del aprovechamiento medio que el plan atribuya a la manzana catastral a la que pertenezca, en el supuesto del Suelo Urbano Consolidado y del 90% en el del No Consolidado. En el supuesto de que el terreno constituyera una Manzana Catastral, el aprovechamiento medio de referencia será el del Área Normativa en la que resulte incluido. En todo caso, si el aprovechamiento objetivo preexistente lícitamente realizado fuera mayor, este será el aprovechamiento de referencia a los efectos de valoración del terreno.

#### SECCIÓN 4.ª: ACTUACIONES DE GESTIÓN Y DE EJECUCIÓN MATERIAL

##### Artículo 3.2.5. Tipificación de actuaciones (E)

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

- Ámbitos especiales de gestión pública
- Ámbitos de obtención de suelo
- Ámbitos de ejecución material de dotaciones públicas

##### Artículo 3.2.6. Ámbitos especiales de gestión pública (E)

Por las especiales características que presentan determinadas áreas del Suelo Urbano, el Plan General delimita ámbitos territoriales del mismo para dirigir la gestión pública y que comprenderán todas las actuaciones precisas para la culminación de la ejecución de dichas áreas.

Se definen tres tipos de ámbitos cuya localización y delimitación se reflejan en los planos de Gestión y Programación correspondientes:

- Áreas de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal (ARPS)
- Áreas de Rehabilitación Preferente de Carácter Municipal (ARPM)
- Ámbitos Territoriales de Actuación Coordinada (ATAC)

##### a) Áreas de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal

Son aquellas áreas del Suelo Urbano que por el grave deterioro que presenta el patrimonio arquitectónico de relevante interés histórico, artístico o cultural y/o la estructura urbana y/o social, precisan para la ejecución del planeamiento de Actuaciones de

Rehabilitación Integrada, desarrolladas de conformidad con el artículo 167 de la LESOTEX.

La delimitación inicial se contempla en los correspondientes planos de gestión.

La gestión se realizará mediante la concertación de la Administración Autonómica y Municipal y, en su caso, Estatal a propuesta del Ayuntamiento, propiciándose el correspondiente Convenio Interadministrativo.

Las Unidades de Actuación incluidas en éstas áreas se ejecutarán por alguno de los sistemas de ejecución directa previstos.

##### b) Áreas de Rehabilitación Preferente de Carácter Municipal

Son aquellas áreas del Suelo Urbano que presentan importantes deficiencias en cuanto a su estructura urbana o social pero que por su menor complejidad y relevancia superficial puede ser asumido por la administración municipal con sus propios recursos o con la colaboración de la iniciativa privada, para lo que, en su caso, establecerá los correspondientes Convenios Urbanísticos.

Las Unidades de Actuación incluidas en éstas áreas se ejecutarán por alguno de los sistemas de ejecución directa previstos.

##### c) Ámbitos Territoriales de Actuación Coordinada

Son ámbitos territoriales del suelo municipal que precisan para su gestión y ejecución estrategias coordinadas para llevar a efecto acciones conjuntas sobre los sistemas de espacios libres, equipamientos, transportes e infraestructuras urbanas o de telecomunicaciones.

Para su gestión, el Ayuntamiento podrá adoptar cualquiera de las formas previstas por la LESOTEX, mediante concertación, con otras administraciones o con particulares mediante la formalización de los oportunos convenios o mediante cualquier otra fórmula legalmente procedente.

Con independencia de las áreas delimitadas por el Plan General, se podrán delimitar otras en desarrollo del mismo de conformidad con el artículo 167.2 de la LESOTEX.

##### Artículo 3.2.7. Ámbitos de obtención del suelo (E)

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

a) Ámbitos de Actuación Asistemática (AA), relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos.

b) Unidades de Actuación Continua o discontinua (UA), 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 correspondientes, excepto las actuaciones asistemáticas no expropiatorias, que no se grafían, así como y las relativas a la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo en Suelo Urbano No Consolidado, las cuales deberán formalizarse en el Acta de Alineaciones y en la Licencia de Obras.

#### Artículo 3.2.8. Gestión y ejecución de Actuaciones Asistemáticas (E)

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

La cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo previsto en parcelas del Suelo Urbano no Consolidado, se hará efectivo por el procedimiento de Compensaciones monetarias Sustitutivas establecido en la legislación vigente en el momento de la solicitud de licencia de edificación.

#### Artículo 3.2.9. Gestión de Unidades de Actuación desarrolladas mediante Obras Públicas Ordinarias. (E)

La Obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### Artículo 3.2.10. Gestión de Unidades de Actuación Urbanizadora (E)

La ejecución de Unidades de Actuación Urbanizadoras incluidas en Ámbitos Especiales de Gestión Pública se ajustará a los convenios o estrategias establecidas particularizadamente para cada área.

La ejecución del resto de Unidades de Actuación Urbanizadoras establecidas por el plan abarcará una o varias Unidades de Actuación, entendiéndose que todas ellas, salvo las que se encuentren pendientes de planeamiento de desarrollo, cuentan con las bases orientativas de calidades, plazos y diseño urbano por lo que para su ejecución no será preceptiva la consulta previa, salvo que la administración deba participar en alguna medida en las obras de Urbanización y/o que el agente urbanizador así lo considere, por lo que podrá tramitarse el Programa de Ejecución siguiendo el Procedimiento simplificado establecido en la LSOTEX (artículo 135-B).

#### Artículo 3.2.11. Ámbitos de ejecución material de dotaciones públicas (E)

El conjunto de actuaciones precisas para la ejecución material del sistema dotacional público, se desglosa en:

- Acciones en el sistema de espacios libres locales o generales (ALL, ALG)
- Acciones en el sistema de equipamientos locales o generales (AEL, AEG)
- Acciones en el sistema de transporte e infraestructuras locales o generales (AUL, AUG)

La localización y delimitación se expresan en los correspondientes planos de Gestión y Programación.

#### Artículo 3.2.12. Ejecución material de las Unidades de Actuación Urbanizadora. Plazos (E)

Aprobado y adjudicado el Programa de Ejecución, así como el Proyecto de Reparcelación y Urbanización, se procederá al inicio de la ejecución material de las obras de urbanización, que deberán estar concluidas en el plazo establecido en el programa aprobado.

Igualmente se procederá a la edificación de los solares resultantes de la urbanización en los plazos que, en su caso, establezca el programa y, en otro caso, en el plazo establecido con carácter general en estas Normas. La edificación podrá simultanearse con la urbanización en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

En el supuesto de incumplimiento de los plazos establecidos en el Programa o en estas Normas, para la urbanización o edificación, se procederá a la iniciación de la tramitación del procedimiento declarativo de los deberes incumplidos y a la sustitución del agente urbanizador o del propietario incumplidor o a la expropiación.

#### Artículo 3.2.13. Ejecución material de Actuaciones Asistemáticas. Plazos (E)

Obtenido el suelo preciso, así como, en su caso, aprobado el Proyecto, de Urbanización, las obras en él contenidas se ejecutarán mediante el procedimiento de obras Públicas Ordinarias, salvo que se traten de obras de pequeña entidad y que vengan a completar la urbanización existente, en cuyo caso se ejecutarán simultáneamente con las obras de edificación y con cargo al promotor, debiendo venir definidas en el correspondiente Proyecto de Edificación. La financiación, en su caso, de las obras incluidas



en los Proyectos de Urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización y que deberán establecerse mediante alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 155-3 de la LESOTEX.

A los efectos de la obligada financiación de las obras de urbanización por parte de los propietarios, se entenderán aquellos relativos a los de nueva implantación y reforma o mejora realizadas en el Suelo Urbano No Consolidado, siendo optativo en los demás casos, por parte de la administración, el cursar y fijar las correspondientes cuotas.

Los solares o parcelas edificables vacantes de edificación o en estado de ruina declarada y cuya urbanización esté culminada o deba estar contenida, en su caso, en el Proyecto de Edificación, deberán edificarse en el plazo establecido en el artículo 2.3.35 de estas Normas, salvo que se encuentren sujetas a la redacción de un previo Estudio de Detalle, en cuyo caso el plazo se elevará a tres años.

Los plazos de edificación o rehabilitación podrán establecerse, en todo caso, por el Ayuntamiento siguiendo criterios de prioridad de fomento de la edificación, de conformidad con el artículo III de la LESOTEX.

El incumplimiento de los plazos de edificación o rehabilitación establecidos en el Plan General, habilitará a la Administración actuante a la expropiación o a la ejecución por sustitución, previa su declaración, siguiendo el procedimiento establecido por la LESOTEX.

#### Artículo 3.2.14. Ejecución material de las actuaciones del Sistema Dotacional Público (E)

Las actuaciones programadas para la ejecución material de los sistemas públicos de dotaciones se realizarán como desarrollo de los Ámbitos Especiales de Gestión Pública, de las Unidades de Actuación Urbanizadora o de las Actuaciones Asistemáticas, ejecutándose en caso contrario las actuaciones como acciones puntuales, según la programación temporal inicialmente establecida y previa a los Proyectos de Urbanización o Edificación precisos.

#### Artículo 3.2.15. Obras de Urbanización (E)

Las Obras de Urbanización que deberán comprender los Proyectos de Urbanización serán como mínimo las referentes a los Sistemas Generales o locales incluidos en cada sector, y según la relación de obras contenida en el artículo 127 de la LESOTEX, así como los de conexión con los sistemas locales o generales precisos y/o definidos en estas Normas.

Se incluirán, asimismo, el uso específico Deportivo Pistas Aisladas (EDP) que pudiera figurar en la Ordenación Detallada, completando la superficie reservada con obras de jardinería y/o arbolado.

#### Artículo 3.2.16. Gastos de Urbanización. Criterios de imputación (E)

Los Gastos de Urbanización se referirán a los reseñados en el artículo precedente, así como al resto de gastos contemplados en el artículo 127 de la LESOTEX.

La totalidad de los gastos de urbanización anteriormente reseñados serán imputables al Agente Urbanizador que resulte adjudicatario del Programa de Ejecución o mediante, en su caso, de la aplicación de cuotas o contribuciones especiales.

#### Artículo 3.2.17. Conservación de las obras de urbanización (E)

El deber de conservación será el establecido en el artículo 161 de la LESOTEX.

Cuando se actúa por gestión indirecta, el deber de conservación que incumbe a la Administración actuante, será asumido tras la recepción definitiva de las correspondientes obras de urbanización y cuando se encuentre construido, al menos, el 85% de la superficie edificable de carácter lucrativo, debiendo, hasta dicho momento, hacerse cargo de la conservación el agente urbanizador o los titulares de los terrenos, según se establezca en el Programa de Ejecución.

En todo caso, se establecerán de forma obligatoria Entidades para la Conservación de las Obras de Urbanización, de conformidad con la potestad que otorga el artículo referenciado en los siguientes supuestos:

- Suelos Urbanos pertenecientes a los Núcleos Urbanos Secundarios.
- Suelos Urbanos pertenecientes a Áreas Normativas de uso global Residencial de Baja o Dispersa densidad (inferior a 20 viv/ha bruta).
- Suelos Urbanos de uso global diferente al residencial.

En estos supuestos, el deber de conservación se extenderá, al menos a:

- Obras de conservación, mantenimiento y reparación de viales, parques y jardines, alumbrados o infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Limpieza viaria.



### Artículo 3.2.18. Actuaciones programadas (E)

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

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

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

## SECCIÓN 5.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (APR)

### Artículo 3.2.19. Delimitación (D)

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, identificándose mediante las siglas APR seguidas, en su caso, del nº de la zona a la que pertenecen y el nº de orden dentro de la misma.

### Artículo 3.2.20. Obras admisibles (D)

En las Áreas de Protección se admiten, salvo las limitaciones que se puedan establecer en las condiciones particulares de cada área, las siguientes obras:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo y en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico (Zona I del NUP), podrán realizarse las obras admitidas, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, sólo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.
- 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, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la

higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.

- En los edificios fuera de ordenación en Situación 2ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso, podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.

- En los edificios fuera de ordenación en Situación 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, que deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.

- En los edificios fuera de ordenación en Situación 4ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan.

En todo caso, las obras admisibles deberán atender a poner en valor tanto el edificio en sí mismo como su integración en el área de protección donde se ubique.

### Artículo 3.2.21. Condiciones de parcelación (D)

Las condiciones de parcelación serán las recogidas con carácter general para cada una de las tipologías edificatorias establecidas.

Se entenderá que también cumplimentan las condiciones mínimas de parcela aquellas fincas catastrales o inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan, de inferior dimensión, salvo que particularizadamente en cada ámbito particular de ordenanza se indique lo contrario o se establezcan otras limitaciones.

Serán parcelas protegidas, en principio, cualquiera que sea su dimensión o morfología, las parcelas de los edificios catalogados,

salvo que el Catálogo individualizado y Plan Especial indique otras limitaciones o autorizaciones.

No se autorizarán agrupaciones de parcela que supongan frentes de fachada superiores a vez y media la mínima permitida, salvo que el Catálogo, Plan Especial o condiciones particulares de cada ámbito de ordenanza así lo indique.

#### Artículo 3.2.22. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Las áreas de edificación de nueva planta de los solares o parcelas vacantes y en las de renovación o ampliación de las construcciones existentes, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones, se observarán las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Detallada del planeamiento general o de desarrollo. El número de plantas autorizado no será obligatorio, salvo incidencia negativa manifiesta en el paisaje urbano a criterio municipal, debiendo únicamente edificarse los solares vacantes en los plazos establecidos por el planeamiento, o en su caso, posteriormente por el Ayuntamiento a los efectos del fomento de la edificación o rehabilitación. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

2.<sup>a</sup> La superficie edificable de cada parcela será la atribuida a cada tipología edificatoria con carácter general. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en cada ficha particularizada de cada elemento. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

3.<sup>a</sup> La ocupación de parcela y situación de la edificación de cada parcela será la establecida con carácter general para cada tipología edificatoria establecida. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en cada ficha particularizada de cada elemento.

4.<sup>a</sup> La altura de edificación se conformará, en principio, siguiendo la normativa general establecida en estas Normas, en función del número de plantas, si bien, se detallará en la licencia de obras de conformidad con las alturas de los edificios del entorno que se encuentren dentro de la ordenación establecida. A dichos efectos se podrá analizar la altura de los edificios colindantes el del frente de manzana al que pertenezca la parcela o el del tramo

de calle, así como, en su caso, la incidencia en el entorno de los edificios catalogados.

5.<sup>a</sup> No se admitirán cuerpos volados, salvo los miradores o los balcones, si bien, las condiciones particulares de cada área pueden establecer otras limitaciones.

6.<sup>a</sup> No se admitirán entreplantas, salvo que las condiciones particulares de cada área así lo estimen.

7.<sup>a</sup> No se admitirá el establecimiento de nuevos soportales, salvo los expresamente establecidos en la Ordenación de Detalle de cada área.

8.<sup>a</sup> No se admitirán plantas diáfanos salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan lo contrario.

#### Artículo 3.2.23. Condiciones de habitabilidad (D)

1.<sup>a</sup> Las condiciones de aislamiento y estanqueidad serán las establecidas en estas Normas con carácter general.

2.<sup>a</sup> Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en estas Normas. No obstante, en supuestos de actuaciones sobre edificios protegidos podrá admitirse por el Ayuntamiento a propuesta de los interesados, condiciones de habitabilidad diferentes con el fin de no incidir negativamente en la concepción integral del bien. Igualmente podrá admitirse dicha excepción cuando se trate de obras de reforma o rehabilitación de edificios que aún no estando protegidos, sean característicos del ambiente urbano del área de protección donde se ubique. Estas excepciones deberán contar con informe favorable de los órganos autonómicos correspondientes cuando afecten a legislación de tal carácter.

3.<sup>a</sup> Las condiciones de habitabilidad de locales no residenciales serán las establecidas con carácter general en estas Normas, admitiéndose las excepciones señaladas en el apartado anterior para las viviendas.

4.<sup>a</sup> Las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección contra incendios, serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse cuando se trate de actuaciones, sobre edificios catalogados, actuaciones de reforma o rehabilitación de edificios característicos de cada área de protección, cuando se den las circunstancias expresadas en los apartados anteriores y con los controles allí establecidos.

5.<sup>a</sup> Las condiciones de las instalaciones en los edificios serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse o reducirse las condiciones cuando se trate de actuaciones sobre edificios catalogados o de actuaciones de reforma o

rehabilitación característicos de cada área de protección, cuando se den las circunstancias expresadas en los apartados anteriores y con los controles allí establecidos. En especial, podrán considerarse al efecto los siguientes elementos:

- Los pararrayos
- La evacuación alternativa de humos y gases
- La exención de locales de residuos sólidos
- La exención de Centro de Transformación
- La exención de cuartos independientes de instalaciones
- Los aparatos elevadores

6.ª La dotación de aparcamientos será la establecida con carácter general en estas Normas, pudiendo eximirse de su dotación en los edificios catalogados o actuaciones de reforma o rehabilitación en edificios característicos de cada área de protección, cuando se aprecien las circunstancias reseñadas en apartados anteriores.

#### Artículo 3.2.24. Condiciones estéticas (D)

1.ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Protección 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, en general, serán inclinadas, con pendiente a fachada y alero libre o protegido por sotabanco, empleando los materiales de cubrición característicos de cada área.
- Se admitirán terrazas planas en parte o la totalidad de la cubierta cuando sean características del área o así se establezca en las condiciones particulares de cada área.
- 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, así como, en su caso, cuando se dispongan zócalos y cornisas, disposición de recercados y elementos decorativos.
- En el diseño de los huecos se valorará la componente característica del área, prohibiéndose la proyección no justificada de aquéllos en los que predomine dimensiones contrarias.
- El acabado de paramentos exteriores se realizará atendiendo a las características definitorias de cada área.
- La carpintería exterior será atendiendo igualmente a las características definitorias de cada área.

• En su caso, se atenderán a las condiciones que ese puedan establecer en los Programas de Ejecución.

2.ª En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada.

3.ª Se autorizarán los elementos salientes ornamentales siempre que el diseño de los mismos se ejecute según los modelos característicos del área de protección y con las técnicas tradicionales empleadas.

4.ª Se autorizarán los elementos salientes de las instalaciones en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, salvo que vayan en detrimento evidente del entorno.

5.ª No se autorizarán marquesinas, salvo que así se admitan en las condiciones particulares de cada área. Se admitirán los toldos en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

6.ª Se admitirán las muestras y banderines en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, adaptando sus dimensiones y materiales constructivos a las particulares de cada área de protección.

7.ª Las condiciones medioambientales se atenderán a las establecidas con carácter general en estas Normas, salvo las limitaciones que se pueden establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.25. Condiciones de uso (D)

En las Áreas 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 de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas.

### SECCIÓN 6.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (ACO)

#### Artículo 3.2.26. Delimitación (D)

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, identificándose mediante las siglas ACO seguidas, en su caso, del n.º de la zona a la que pertenecen y el n.º de orden dentro de la misma, salvo las limitaciones que se puedan establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.27. Obras admisibles (D)

En las Áreas de Conservación se admiten:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo, podrán realizarse las obras, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, sólo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no protegidas, 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.<sup>a</sup>, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 2.<sup>a</sup> que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 3.<sup>a</sup> que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, que deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 4.<sup>a</sup> que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan.

En todo caso, las obras admisibles deberán atender a poner en valor tanto el edificio en sí mismo como su integración en el área de conservación donde se ubique.

#### Artículo 3.2.28. Condiciones de parcelación (D)

Las condiciones de parcelación serán las recogidas con carácter general para cada una de las tipologías edificatorias establecidas.

Se entenderá que también cumplimentan las condiciones mínimas de parcela aquellas fincas catastrales o que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan de inferior dimensión, y el titular justifique en todo caso, a criterio municipal, y según estudio previo de edificación, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinen, salvo que particularizadamente en cada ámbito de ordenanza se indique lo contrario o se establezcan otras limitaciones.

Serán parcelas protegidas, en principio, cualquiera que sea su dimensión o morfología, las parcelas de los edificios catalogados, salvo que el Catálogo individualizado indique otras limitaciones.

#### Artículo 3.2.29. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Las obras de edificación de nueva planta de los solares o parcelas vacantes y las de renovación de las construcciones existentes, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones, se observarán las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Detallada del planeamiento general o de desarrollo. El número de plantas autorizado no será obligatorio para un número de plantas igual o inferior a tres, debiendo únicamente edificarse los solares vacantes en los plazos establecidos por el planeamiento, o en su caso, posteriormente por el Ayuntamiento a los efectos del fomento de la edificación o rehabilitación. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

2.<sup>a</sup> La superficie edificable de cada parcela será la atribuida a cada tipología edificatoria con carácter general. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

3.ª La ocupación de parcela y situación de la edificación de cada parcela será la establecida con carácter general para cada tipología edificatoria establecida. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en cada ficha particularizada de cada elemento.

4.ª La altura de edificación se conformará en principio, siguiendo la normativa general establecida en estas Normas, en función del número de plantas, si bien, se podrá detallar en la licencia de obras de conformidad con las alturas de los edificios del entorno que se encuentren dentro de la ordenación establecida.

5.ª Se admitirán los cuerpos volados, salvo los miradores o los balcones, si bien, las condiciones particulares de cada área pueden establecer otras limitaciones.

6.ª No se admitirán entreplantas, salvo que las condiciones particulares de cada área así lo estimen.

7.ª No se admitirá el establecimiento de nuevos soportales, salvo los expresamente establecidos en la Ordenación de Detalle de cada área.

8.ª No se admitirán plantas diáfanos salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan lo contrario.

#### Artículo 3.2.30. Condiciones de habitabilidad (D)

1.ª Las condiciones de aislamiento y estanqueidad serán las establecidas en estas Normas con carácter general.

2.ª Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en estas Normas. No obstante, en supuestos de actuaciones sobre edificios protegidos podrán admitirse por el Ayuntamiento a propuesta de los interesados, condiciones de habitabilidad diferentes con el fin de no incidir negativamente en la concepción integral del bien. Igualmente podrá admitirse dicha excepción cuando se trate de obras de reforma o rehabilitación de edificios que aún no estando protegidos, sean característicos del ambiente urbano del área de conservación perteneciente al Grupo I donde se ubique. Estas excepciones deberán contar con informe favorable de los órganos autonómicos correspondientes cuando afecten a legislación de tal carácter.

3.ª Las condiciones de habitabilidad de locales no residenciales serán las establecidas con carácter general de estas Normas, admitiéndose las excepciones señaladas en el apartado anterior para las viviendas.

4.ª Las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección contra incendios, serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse cuando se trate de actuaciones,

sobre edificios catalogados, actuaciones de reforma o rehabilitación de edificios característicos de cada área de conservación del Grupo I, cuando se den las circunstancias expresadas en los apartados anteriores y con los controles allí establecidos.

5.ª Las condiciones de las instalaciones en los edificios serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse o reducirse las condiciones cuando se trate de actuaciones sobre edificios catalogados o de actuaciones de reforma o rehabilitación característicos de cada área de conservación del Grupo I, cuando se den las circunstancias expresadas en los apartados anteriores y con los controles allí establecidos. En especial, podrán considerarse al efecto los siguientes elementos:

- Los pararrayos
- La evacuación alternativa de humos y gases
- La exención de locales de residuos sólidos
- La exención de Centro de Transformación
- La exención de cuartos independientes de instalaciones
- Los aparatos elevadores

6.ª La dotación de aparcamientos será la establecida con carácter general en estas Normas, pudiendo eximirse de su dotación en los edificios catalogados o actuaciones de reforma o rehabilitación en edificios característicos de cada área de conservación del Grupo I, cuando se aprecien las circunstancias reseñadas en apartados anteriores.

#### Artículo 3.2.31. Condiciones estéticas (D)

1.ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Conservación del Grupo I adaptarán su composición exterior a las características compositivas generales del área homogénea en que se insertan, contrastándose, a dichos efectos, los siguientes elementos:

- Las cubiertas de los edificios, empleando los materiales de cubrición característicos de cada área.
- El ritmo de composición de las fachadas de las edificaciones característicos de cada área.
- El acabado de paramentos exteriores se realizará atendiendo a las características definitorias de cada área.
- La carpintería exterior será atendiendo igualmente a las características definitorias de cada área.

2ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Conservación del grupo II se adaptarán en cuanto a las alturas



de edificación, niveles de planta, altura de cornisa, etc. a su entorno más inmediato. En su caso, se ajustarán a las condiciones que se puedan establecer en los Programas de Ejecución.

3.ª En los edificios objeto de protección en grado se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada.

4.ª Se autorizarán los elementos salientes de las instalaciones en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, salvo que vayan en detrimento evidente del entorno.

5.ª Se autorizarán las marquesinas, salvo que no se admitan en las condiciones particulares de cada área. Se admitirán los toldos en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

6.ª Se admitirán las muestras y banderines en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, adaptando sus dimensiones y materiales constructivos a las particulares de cada área de conservación.

7.ª Las condiciones medioambientales se atenderán a las establecidas con carácter general en estas Normas, salvo las limitaciones que se pueden establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.32. Condiciones de uso (D)

En las Áreas de Conservación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas Generales.

### SECCIÓN 7.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE REMODELACIÓN (ARE)

#### Artículo 3.2.33. Delimitación (D)

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, identificándose mediante las siglas ARE seguidas, en su caso, del n.º de la zona a la que pertenecen y el n.º de orden dentro de la misma, salvo las limitaciones que se puedan establecer en las condiciones particulares de cada área, las siguientes obras

#### Artículo 3.2.34. Obras admisibles (D)

En las Áreas de Remodelación se admiten:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo podrán realizarse las obras, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, sólo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no protegidas, 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, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 2ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 4ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan.



En todo caso, las obras admisibles deberán atender a poner en valor tanto el edificio en sí mismo como su integración en el área de remodelación donde se ubique.

#### Artículo 3.2.35. Condiciones de parcelación (D)

Las condiciones de parcelación serán las recogidas con carácter general para cada una de las tipologías edificatorias establecidas.

Se entenderá que también cumplimentan las condiciones mínimas de parcela aquellas fincas catastrales o inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan de inferior dimensión y, el titular, justifique en todo caso, a criterio municipal y según estudio previo de edificación, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinen, salvo que particularizadamente en cada ámbito de ordenanza se indique lo contrario o se establezcan otras limitaciones.

Serán parcelas protegidas, en principio, cualquiera que sea su dimensión o morfología, las parcelas de los edificios catalogados, salvo que el Catálogo individualizado indique otras limitaciones.

#### Artículo 3.2.36. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Las obras de edificación de nueva planta de los solares o parcelas vacantes y las de renovación o ampliación de las construcciones existentes, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones, se observarán las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Detallada del planeamiento general o de desarrollo. El número de plantas autorizado no será obligatorio para un número de plantas igual o inferior a tres, debiendo únicamente edificarse los solares vacantes en los plazos establecidos por el planeamiento, o en su caso, posteriormente por el Ayuntamiento a los efectos del fomento de la edificación o rehabilitación. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

2.<sup>a</sup> La superficie edificable de cada parcela será la atribuida a cada tipología edificatoria con carácter general. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

3.<sup>a</sup> La ocupación de parcela y situación de la edificación de cada parcela será la establecida con carácter general para cada tipología edificatoria establecida. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en cada ficha particularizada de cada elemento.

4.<sup>a</sup> La altura se conformará en principio, siguiendo la normativa general establecida en estas Normas, en función del número de plantas, si bien, se podrá detallar en la licencia de obras de conformidad con las alturas de los edificios del entorno que se encuentren dentro de la ordenación establecida.

5.<sup>a</sup> Se admitirán cuerpos volados, si bien, las condiciones particulares de cada área pueden establecer otras limitaciones.

6.<sup>a</sup> No se admitirán entreplantas, salvo que las condiciones particulares de cada área así lo estimen.

7.<sup>a</sup> No se admitirá el establecimiento de nuevos soportales, salvo los expresamente establecidos en la Ordenación de Detalle de cada área.

8.<sup>a</sup> No se admitirán plantas diáfanas salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan lo contrario.

#### Artículo 3.2.37. Condiciones de habitabilidad (D)

1.<sup>a</sup> Las condiciones de aislamiento y estanqueidad serán las establecidas en estas Normas con carácter general.

2.<sup>a</sup> Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en estas Normas. No obstante, en supuestos de actuaciones sobre edificios protegidos podrán admitirse por el Ayuntamiento a propuesta de los interesados, condiciones de habitabilidad diferente con el fin de no incidir negativamente en la concepción integral del bien.

3.<sup>a</sup> Las condiciones de habitabilidad de locales no residenciales serán las establecidas con carácter general de estas Normas, admitiéndose las excepciones señaladas en el apartado anterior para los edificios protegidos.

4.<sup>a</sup> Las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección contra incendios, serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse cuando se trate de actuaciones sobre edificios catalogados.

5.<sup>a</sup> Las condiciones de las instalaciones en los edificios serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse o reducirse las condiciones cuando se trate de actuaciones sobre edificios catalogados pudiendo considerarse al efecto los siguientes elementos:

- Los pararrayos
- La evacuación alternativa de humos y gases
- La exención de locales de residuos sólidos
- La exención de Centro de Transformación
- La exención de cuartos independientes de instalaciones
- Los aparatos elevadores

6.ª La dotación de aparcamientos será la establecida con carácter general en estas Normas, pudiendo eximirse de su dotación en los edificios catalogados.

#### Artículo 3.2.38. Condiciones estéticas (D)

1.ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Remodelación adaptarán su composición exterior a las características volumétricas de su entorno inmediato y que fundamentalmente se referirá a las alturas de edificación, niveles de planta, altura de cornisa, etc., y alas que se puedan definir en los Programas de Ejecución.

2.ª En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada.

3.ª Se autorizarán los elementos salientes de las instalaciones en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, salvo que vayan en detrimento evidente del entorno.

4.ª Se autorizarán marquesinas, salvo que no se admitan en las condiciones particulares de cada área. Se admitirán los toldos en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

5.ª Se admitirán las muestras y banderines en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, adaptando sus dimensiones y materiales constructivos al entorno inmediato.

6.ª Las condiciones medioambientales se atenderán a las establecidas con carácter general en estas Normas, salvo las limitaciones que se pueden establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.39. Condiciones de uso (D)

En las Áreas de Remodelación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas.

### SECCIÓN 8.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN (ARN)

#### Artículo 3.2.40. Delimitación (D)

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, identificándose mediante las siglas ARN seguidas, en su caso, del n.º de la zona a la que pertenecen y el n.º de orden dentro de la misma, salvo las limitaciones que se puedan establecer en las condiciones particulares de cada área, las siguientes obras.

#### Artículo 3.2.41. Obras admisibles (D)

En las Áreas de Renovación se admiten:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo, podrán realizarse las obras, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, sólo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no protegidas, 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, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 2ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorios sólo se admitirán obras de conservación.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, que deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso

podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.

- En los edificios fuera de ordenación en Situación 4ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan.

En todo caso, las obras admisibles deberán atender a poner en valor tanto el edificio en sí mismo como su integración en el área de protección donde se ubique.

#### Artículo 3.2.42. Condiciones de parcelación (D)

Las condiciones de parcelación serán las recogidas con carácter general para cada una de las tipologías edificatorias establecidas.

Se entenderá que también cumplimentan las condiciones mínimas de parcela aquellas fincas catastrales o inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan de inferior dimensión y, el titular, justifique en todo caso, a criterio municipal y según estudio previo de edificación, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinen, salvo que particularizadamente en cada ámbito de ordenanza se indique lo contrario o se establezcan otras limitaciones.

Serán parcelas protegidas, en principio, cualquiera que sea su dimensión o morfología, las parcelas de los edificios catalogados, salvo que el Catálogo individualizado indique otras limitaciones.

#### Artículo 3.2.43. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

Las obras de edificación de nueva planta de solares o parcelas vacantes y las de renovación o ampliación de las construcciones existentes, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones, se observarán las siguientes condiciones:

1.ª Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Detallada del planeamiento general o de desarrollo. El número de plantas autorizado será obligatorio, debiendo edificarse los solares vacantes en los plazos establecidos por el planeamiento, o en su caso, posteriormente por el Ayuntamiento a los efectos del fomento de la edificación o rehabilitación. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

2.ª La superficie edificable de cada parcela será la atribuida a cada tipología edificatoria con carácter general. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

3.ª La ocupación de parcela y situación de la edificación de cada parcela será la establecida con carácter general para cada tipología edificatoria establecida. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en cada ficha particularizada de cada elemento.

4.ª La altura se conformará en principio, siguiendo la normativa general establecida en estas Normas, en función del número de plantas, si bien, se podrá detallar a la licencia de obras de conformidad con las alturas de los edificios del entorno ya renovados que se encuentren dentro de la ordenación establecida.

5.ª Se admitirán los cuerpos volados, si bien, las condiciones particulares de cada área pueden establecer otras limitaciones.

6.ª Se admitirán entreplantas, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones.

7.ª No se admitirá el establecimiento de nuevos soportales, salvo los expresamente establecidos en la Ordenación de Detalle de cada área.

8.ª No se admitirán plantas diáfanos salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan lo contrario.

#### Artículo 3.2.44. Condiciones de habitabilidad (D)

1.ª Las condiciones de aislamiento y estanqueidad serán las establecidas en estas Normas con carácter general.

2.ª Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en estas Normas. No obstante, en supuestos de actuaciones sobre edificios protegidos podrán admitirse por el Ayuntamiento a propuesta de los interesados, condiciones de habitabilidad diferente con el fin de no incidir negativamente en la concepción integral del bien.

3.ª Las condiciones de habitabilidad de locales no residenciales serán las establecidas con carácter general de estas Normas, admitiéndose las excepciones señaladas en el apartado anterior para los edificios protegidos.

4.ª Las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección contra incendios, serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse cuando se trate de actuaciones, sobre edificios catalogados.

5.ª Las condiciones de las instalaciones en los edificios serán las establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, podrán eximirse o reducirse las condiciones cuando se trate de actuaciones sobre edificios catalogados pudiendo considerarse al efecto los siguientes elementos:

- Los pararrayos
- La evacuación alternativa de humos y gases
- La exención de locales de residuos sólidos
- La exención de Centro de Transformación
- La exención de cuartos independientes de instalaciones
- Los aparatos elevadores

6.ª La dotación de aparcamientos será la establecida con carácter general en estas Normas, pudiendo eximirse de su dotación en los edificios catalogados.

#### Artículo 3.2.45. Condiciones estéticas (D)

1.ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Renovación adaptarán su composición exterior a las características volumétricas de su entorno inmediato, y a las que se puedan definir en los Programas de Ejecución.

2.ª En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada.

3.ª Se autorizarán los elementos salientes de las instalaciones en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, salvo que vayan en detrimento evidente del entorno.

4.ª Se autorizarán marquesinas, salvo que no se admitan en las condiciones particulares de cada área. Se admitirán los toldos en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

5.ª Se admitirán las muestras y banderines en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas, si bien, adaptando sus dimensiones y materiales constructivos a las particulares de cada área.

6.ª Las condiciones medioambientales se atenderán a las establecidas con carácter general en estas Normas, salvo las limitaciones que se pueden establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.46. Condiciones de uso (D)

En las Áreas de Renovación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de

Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas Generales.

### SECCIÓN 9.ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE NUEVA PLANTA (ANP)

#### Artículo 3.2.47. Delimitación (D)

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, identificándose mediante las siglas ARN seguidas, en su caso, del n.º de la zona a la que pertenecen y el n.º de orden dentro de la misma, salvo las limitaciones que se puedan establecer en las condiciones particulares de cada área, las siguientes obras.

#### Artículo 3.2.48. Obras admisibles (D)

En las Áreas de Nueva Planta se admiten:

- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, sólo se permitirán obras de conservación.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones, 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, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 2ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorios sólo se autorizarán obras de conservación.
- En los edificios fuera de ordenación en Situación 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, que deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.

• En los edificios fuera de ordenación en Situación 4ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Asistemáticas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan.

En todo caso, las obras admisibles deberán atender a poner en valor tanto el edificio en sí mismo como su integración en el área de protección donde se ubique.

#### Artículo 3.2.49. Condiciones de parcelación (D)

Las condiciones de parcelación serán las recogidas con carácter general para cada una de las tipologías edificatorias establecidas.

No obstante lo anterior, se entenderán cumplimentadas las condiciones mínimas de parcelación cuando de la ordenación detallada así se establezca por la delimitación de manzanas, submanzanas o Unidades de Actuación.

#### Artículo 3.2.50. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

En la edificación de los solares vacantes y en la reedificación de nueva planta o ampliación de las construcciones existentes, salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones, se observarán las siguientes condiciones:

1.ª Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Detallada del planeamiento general o de desarrollo. El número de plantas autorizado será obligatorio, debiendo edificarse los solares vacantes en los plazos establecidos por el planeamiento, o en su caso, posteriormente por el Ayuntamiento a los efectos del fomento de la edificación o rehabilitación. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

2.ª La superficie edificable de cada parcela será la atribuida a cada tipología edificatoria con carácter general. En los edificios objeto de protección se estará a lo dispuesto en cada ficha individualizada. En los edificios fuera de ordenación, se estará a lo determinado con respecto a las condiciones establecidas referentes a las obras admisibles.

3.ª La ocupación de parcela y situación de la edificación de cada parcela será la establecida con carácter general para cada tipología edificatoria establecida.

4.ª La altura se conformará en principio, siguiendo la normativa general establecida en estas Normas, en función del número de plantas, si bien, se podrá detallar en la licencia de obras de conformidad con las alturas de los edificios del entorno que se encuentren ya construidos conforme a la ordenación establecida.

5.ª Se admitirán los cuerpos volados, si bien, las condiciones particulares de cada área establezcan otras limitaciones.

6.ª Se admitirán, entreplantas, salvo que las condiciones particulares de cada área así lo estimen.

7.ª No se admitirá el establecimiento de nuevos soportales, salvo los expresamente establecidos en la Ordenación de Detalle de cada área.

8.ª Se admitirán plantas diáfanas salvo que las condiciones particulares de cada área establezcan lo contrario.

#### Artículo 3.2.51. Condiciones estéticas (D)

1.ª Las nuevas edificaciones que se construyan en las Áreas de Nueva Planta adaptarán su composición exterior a las características definidas en las alternativas técnicas de los Programas de Ejecución.

2.ª Se autorizarán los elementos salientes de las instalaciones en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

3.ª Se autorizarán marquesinas, salvo que no se admitan en las condiciones particulares de cada área. Se admitirán los toldos en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

4.ª Se admitirán las muestras y banderines en las condiciones establecidas con carácter general en estas Normas.

5.ª Las condiciones medioambientales se atenderán a las establecidas con carácter general en estas Normas, salvo las limitaciones que se pueden establecer en las condiciones particulares de cada área.

#### Artículo 3.2.52. Condiciones de habitabilidad (D)

1.ª Las condiciones de aislamiento y estanqueidad serán las establecidas en estas Normas con carácter general.

2.ª Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas con carácter general en estas Normas.

3.ª Las condiciones de habitabilidad de locales no residenciales serán las establecidas con carácter general de estas Normas.



4.ª Las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección contra incendios, serán las establecidas con carácter general en estas Normas.

5.ª Las condiciones de las instalaciones en los edificios serán las establecidas con carácter general en estas Normas.

6.ª La dotación de aparcamientos será la establecida con carácter general en estas Normas.

#### Artículo 3.2.53. Condiciones de uso (D)

En las Áreas 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 de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas.

### CAPÍTULO 3

#### SUELO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

##### Artículo 3.3.1. División y delimitación (E)

Los distintos Sectores o Unidades de Actuación que componen el Suelo Urbanizable en Ejecución delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB-EE, seguidas en su caso, del nº de orden de la Zona a que pertenecen y del nº de orden del Sector o Unidad de Actuación.

La delimitación de cada uno de los sectores o Unidades de Actuación del Suelo Urbanizable en Ejecución se contiene en los planos de Ordenación Estructural y Detallada de los Núcleos Urbanos establecidos.

##### Artículo 3.3.2. Áreas de Reparto, Aprovechamiento medio general y sectorial (E)

- El Área de Reparto donde se incluyen los diferentes sectores o polígonos del Suelo Urbanizable en Ejecución, corresponderán al I o II Cuatrienio al que pertenezcan o al correspondiente Sector del Suelo Urbanizable no Programado
- El aprovechamiento medio general a que se remitirán las cesiones pertinentes será el del Plan General anterior que desarrollan.
- El aprovechamiento medio de cada sector del Suelo Urbanizable en Ejecución será el deducible de las condiciones establecidas en el planeamiento anterior.

##### Artículo 3.3.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable en Ejecución (E)

La Ordenación Detallada de los terrenos del Suelo Urbanizable en Ejecución se llevará a efecto mediante la formación de los Planes Parciales correspondientes de no estar contenida en el Plan General.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector o Unidad de Actuación delimitado sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación, y, en su caso las unidades de actuación necesarias para compensar la superficie de sistemas generales adscritos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares establecidas en estas normas para el sector o Unidad de Actuación objeto de la ordenación.

##### Artículo 3.3.4. Delimitación de Unidades de Actuación (E)

El desarrollo y ejecución de las determinaciones de la Ordenación Detallada contenida en el Plan General o en los Planes Parciales se llevará a efecto de forma unitaria o mediante su división en Unidades de Actuación, cuya delimitación podrá delimitarse o redelimitarse en la Ordenación Detallada conforme a los requisitos y al procedimiento señalados en la legislación vigente.

##### Artículo 3.3.5. Determinación del sistema de actuación (E)

El sistema de actuación a aplicar en cada Unidad de Actuación se determinará, de no estar ya establecida en desarrollo del planeamiento general anterior, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación vigente. En este sentido, los Sectores o Unidades de Actuación del Suelo Urbanizable en Ejecución de contar con la Ordenación Detallada a la entrada en vigor del Plan General, se entenderán de Ejecución inmediata a los efectos del artículo 2.2 de la LESOTEX, y, consecuentemente, se considerará que tienen ya establecidas las bases orientativas relativas a calidades, plazos y diseño urbano a que hace referencia el artículo 10.4 de la LESOTEX. En este supuesto, los particulares podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución.

##### Artículo 3.3.6. Ejecución material del Suelo Urbanizable en Ejecución (E)

La ejecución material de las obras correspondientes establecidas en desarrollo del planeamiento anterior o, en otro caso, en el Programa de Ejecución, se realizarán en los plazos establecidos con carácter general en estas Normas o en el Programa de Ejecución, tanto en lo referente a las obras de urbanización como, en su caso, de edificación, previa la redacción y aprobación u otorgamiento de licencia correspondiente.



El incumplimiento de los plazos señalados habilitará al Ayuntamiento previa declaración del incumplimiento, a la sustitución del agente urbanizador o del propietario incumplidor o a la expropiación.

La ejecución material de los equipamientos públicos no incluidos en el Programa de Ejecución se llevará a efecto dentro de las programaciones de los organismos oficiales competentes en cada caso, si bien, al efecto, el Ayuntamiento instará ante dichos organismos su realización cuando el proceso edificatorio haya alcanzado el 80% de la edificabilidad lucrativa posible.

## SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

### Artículo 3.3.7. División y delimitación (E)

El Suelo Urbanizable con Condiciones se divide en sectores de planeamiento.

A los efectos de su posibilidad de programación, los sectores delimitados se agrupan por Áreas de Reparto.

Dentro de cada Área de Reparto, el Plan General establece el orden básico y secuencia inicial de posible programación de cada Sector.

Dentro del orden de incorporación al desarrollo urbano establecido, el Plan realiza la Ordenación Detallada de aquellos Sectores que estima necesario programar para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo. Dichos Sectores se consideran de Ejecución Inmediata a los efectos del artículo 70.2.2 de la LESOTEX, teniendo, por tanto, ya establecidas las bases orientativas relativas a calidades, plazos y diseño urbano a que hace referencia el artículo 10.4 de la LESOTEX. En estos supuestos, los particulares podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución, precisándose para el resto de sectores la formulación de consulta previa a que hace referencia el apartado 3 del precitado artículo 10.

La delimitación de cada uno de los sectores establecidos se identifica con la sigla (SUB-CC) seguido de la identificación del Área de Reparto al que pertenece y del nº de orden con respecto a ella, que representa, así mismo el orden inicial incorporación del Sector al desarrollo urbano. Dichas delimitaciones se expresan en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y Detallada.

### Artículo 3.3.8. Áreas de Reparto (E)

Las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable con Condiciones vienen constituidas por uno o varios de los Sectores delimitados

pertenecientes a un área del territorio y, en su caso, Zona del Núcleo Urbano Principal con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

La delimitación de cada Área de Reparto se identifica con la sigla (AR), seguida, en su caso, del nº de Zona del Núcleo Urbano Principal y del nº de orden con respecto a ella. Dichas delimitaciones se reflejan en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y de Detalle.

### Artículo 3.3.9. Aprovechamiento Urbanístico (E)

- El Aprovechamiento Medio General de cada Área de Reparto será el establecido en el Documento 2 de estas Normas.

- El Aprovechamiento Medio de los Sectores de cada Área de Reparto será el establecido en el Documento 2 de estas Normas referentes a las condiciones particulares de cada uno de ellos.

- El Aprovechamiento subjetivo de los titulares los tenemos incluidos en el Suelo Urbanizable con Condiciones, será el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde resulten incluidos.

- La superficie de suelo libre de cargas de urbanización a ceder a la Administración será la precisa para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio del Sector. No obstante, cuando el Aprovechamiento Medio del Sector fuera inferior al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, el titular del terreno podrá optar por ceder al Ayuntamiento solamente la diferencia entre el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto y el aprovechamiento Medio del Sector, no teniendo que ser compensado, en éste supuesto, en los Sectores excedentarios si con dicha operación el titular hubiera ya obtenido el aprovechamiento subjetivo a que tiene derecho.

- La superficie de Suelo con Aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al 90% de la diferencia entre el Aprovechamiento Medio del Sector y el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto se cederá a la Administración, con carácter provisional y a reserva de liquidación final, para compensar, en su caso, a las de propietarios cuyo Aprovechamiento subjetivo patrimonializado haya sido inferior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. A dichos efectos se delimitarán las correspondientes Unidades de Actuación, cuya urbanización deberán asumir, en su caso, los titulares compensados.

### Artículo 3.3.10. Criterios de incorporación al proceso urbanizador (E)

En el artículo relativo a la División y delimitación del Suelo Urbanizable con Condiciones de la presente Sección, se establece

el orden y secuencia básicos e inicial para la incorporación de los diferentes sectores delimitados al proceso urbanizador en función del número de orden de pertenencia a cada Área de Reparto.

No obstante, se podrán realizar consultas previas de viabilidad para la alteración del orden inicial establecido según el procedimiento general establecido en la legislación urbanística y en estas Normas.

La alteración del orden básico establecido quedará siempre condicionado a la incorporación al Sector y al Programa de Ejecución del Suelo y urbanización del Sistema General de Transportes (Red Viaria) y Servicios Infraestructurales Generales no realizada y que tuviera que haberlo estado siguiendo el referido orden básico para la incorporación del suelo urbanizable al proceso urbanizador. Dichos sistemas serán, como mínimo, los necesarios para garantizar el idóneo funcionamiento del Sector y aquellos otros que aún no siendo necesarios discurran por el interior de la delimitación del Sector y deban urbanizarse al tiempo del mismo. A dichos efectos:

a) El aprovechamiento urbanístico atribuible a dichos terrenos, así como el resarcimiento económico de los costes de urbanización adelantados, los ejercerá el agente urbanizador en los Sectores y Unidades de Actuación donde tuvieran que ejercerse dichos aprovechamientos.

b) En el Proyecto de Reparcelación correspondiente se le adjudicará al Agente Urbanizador el terreno correspondiente al suelo de Sistemas Generales incluido en el Sector o Unidad de Actuación Urbanizadora, a los efectos de, en su momento, poder incorporarse a los Sectores y Unidades de Actuación para hacer efectivo su derecho al Aprovechamiento Urbanístico y a resarcirse, en la proporción a que tenga derecho, de los gastos de urbanización adelantados y previa actualización de dicho gasto.

c) Deberá contemplarse en el Convenio a suscribir entre la Administración actuante y el Agente Urbanizador, la cesión anticipada a la Administración del suelo y cuantía económica precisa para la ejecución material de dicho sistema, si bien, con las reservas a favor del agente urbanizador de los derechos al Aprovechamiento Urbanístico y al resarcimiento económico referenciado anteriormente.

#### Artículo 3.3.11. Ejecución del Suelo Urbanizable con Condiciones (E)

A) Ejecución por el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución:

Se entenderá que se cumplen los requisitos expresados en el artículo 10.4 de la LESOTEX, y salvo que se requiera la partici-

pación de la administración u otros agentes externos, en los siguientes supuestos:

- Cuando se tratan de Unidades de Actuación Urbanizadora de Ejecución Inmediata.
- Cuando se traten de Unidades de Actuación Urbanizadora que cuenten con Ordenación Detallada en el Plan General y proceda su ejecución en cumplimiento del orden básico establecido.
- Cuando se traten de Unidades de Actuación Urbanizadora que cuenten con Plan Parcial en desarrollo del Plan General y se encuentren en el periodo de inicio que se haya podido establecer en el mismo y proceda su ejecución en cumplimiento del orden básico establecido.

B) Ejecución mediante formulación de consulta sobre viabilidad.

La incorporación al proceso urbanizador de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable con Condiciones, requerirá en el resto de los supuestos no explicitados anteriormente, la consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de transformación del suelo concreto de que se trate y, en todo caso, cuando se requiera la participación en la financiación de la administración u otros agentes externos.

La consulta acerca de la viabilidad deberá contener, en el supuesto de Sectores que conserven el orden básico establecido, la siguiente documentación:

- Justificación de la oportunidad de programar la ejecución del ámbito territorial propuesto, basándose en la necesidad de contar con nuevo suelo urbanizado, atendiendo a la demanda potencial de suelo a corto-medio plazo y/o a las características de uso o localización estratégica del sector.
- Justificación de cumplir con el orden básico establecido por el Plan General o Plan Parcial para la incorporación del ámbito territorial que se propone urbanizar.
- Ámbito inicial de la operación de transformación proyectada, con los requisitos del artículo 10.a) de la LESOTEX y que abarcará, al menos, un Sector completo de los delimitados por el Plan, pudiendo incorporar otros sectores colindantes.
- Compromiso de redacción de Plan Parcial de la totalidad del Sector o Sectores donde se ubique el ámbito de la operación de transformación de no contar aún con ordenación detallada.
- Propuesta de plazos máximos de urbanización y edificación.
- Propuesta de programación, en su caso, de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

- Forma de Gestión de la actividad de ejecución.
- Evaluación económica de los Sistemas Generales incluidos en el Sector.
- Propuesta de financiación global de la actuación urbanizadora y, en su caso, de la aportación que deba realizar la administración u otros agentes. A dichos efectos, se realizarán las imputaciones oportunas en función de los porcentajes establecidos para la financiación de los Sistemas Generales.
- Cualificación técnica de las personas físicas o jurídicas consultantes, con la aportación de los títulos académicos y medios de todo tipo para la ejecución de la obra urbanizadora y edificatoria que se pretende.
- Capacidad económica y financiera de las personas físicas o jurídicas mediante la aportación de informe de instituciones financieras y declaración relativa a la cifra de negocios global de las personas físicas o jurídicas consultantes.
- Análisis de la posibilidad de conexión de la actuación con el sistema general viario y de infraestructuras, aportando informes de las Compañías Suministradoras.

La consulta acerca de la viabilidad de Sectores que pretendan programarse alterando el orden básico establecido, contendrá la justificación, a criterio del peticionario, de cuantas circunstancias pudieran acreditar la alteración del mismo.

#### C) Declaración de viabilidad o inviabilidad.

El Ayuntamiento Pleno, a la vista de la documentación presentada en el apartado B) anterior y previo los informes y dictámenes que procedan, emitirá la correspondiente declaración de viabilidad o inviabilidad.

Establecido en su caso, por el Ayuntamiento Pleno la viabilidad de la transformación urbanizadora y establecida la forma de gestión, sistema de ejecución y criterios orientativos para el desarrollo de la actuación, se iniciará el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la tramitación, aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución.

#### Artículo 3.3.12. Ámbitos de Ejecución Material de dotaciones públicas (E).

El conjunto de actuaciones precisas para la ejecución material del sistema dotacional público, se desglosará, en el Programa de Ejecución, en:

- Acciones en el sistema de espacios libres locales o generales (ALL, ALG)

- Acciones en el sistema de equipamientos locales o generales (AEL, AEG)

- Acciones en el sistema de transporte e infraestructuras locales o generales (AUL, AUG)

#### Artículo 3.3.13. Obras de Urbanización (E)

Las Obras de Urbanización que deberán comprender los Proyectos de Urbanización serán como mínimo los referentes a los Sistemas Generales y locales incluidos en cada Sector, y según la relación contenida en el artículo 127 de la LESOTEX, así como los de conexión con los sistemas locales o generales precisos y/o los definidos en estas Normas.

Se incluirán, asimismo, el uso específico Deportivo Pistas Aisladas (EDP) que pudiera figurar en la Ordenación Detallada y completando la superficie reservada, a dichos efectos, con obras de jardinería y arbolado.

#### Artículo 3.3.14. Gastos de Urbanización. Criterios de imputación (E)

Los gastos de urbanización se referirán a los reseñados en el artículo precedente y, en su caso, los imputables a cada Sector, así como el resto de gastos contemplados en el artículo 127 de la LEXOTEX.

La totalidad de los gastos de urbanización anteriormente reseñados referentes a los Sistemas Locales serán imputables al Agente Urbanizador que resulte adjudicatario del Programa de Ejecución.

Los gastos de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales se distribuirán entre cada una de los Sectores y, en el supuesto del Núcleo Urbano Principal, en proporción con el aprovechamiento urbanístico homogeneizado de las Áreas de Reparto a los que se imputen, de conformidad con las cuotas o porcentajes establecidos en la Normativa Urbanística Particular del UNP. A dichos efectos, en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización correspondiente a dichos sistemas en otro caso, se establecerán las cuotas de participación de cada finca o unidad de conformidad con el procedimiento de ejecución de Obras Públicas Ordinarias establecido por la legislación urbanística para estos sistemas.

En el supuesto de que los sistemas generales hubiera que realizarlos como consecuencia del adelanto del orden establecido, los gastos correspondientes a los mismos serán a cargo del Agente urbanizador, de conformidad con lo establecido al respecto en el artículo 3.3.10 de estas Normas referente a los Criterios de Incorporación al proceso urbanizador contenido en esta Sección.

Con independencia de lo anterior, podrán recabar, el Ayuntamiento o el Agente Urbanizador, la participación en los costes de urbanización de otros organismos o entidades como son:

- Los resarcimientos económicos que procedan legalmente de las compañías de servicios infraestructurales.
- La participación de la administración Provincial, Autonómica o Estatal cuando las obras afecten a infraestructuras cuyo dominio o competencia sea de dichas administraciones. A dichos efectos, se entenderá, al menos, que se dan dichas circunstancias cuando se trate del desdoblamiento de carreteras de acceso al Núcleo Urbano Principal, los accesos a los Núcleos Urbanos Rurales y las obras de encauzamiento o defensa de los cauces públicos y los puentes proyectados sobre dichos cauces.
- La participación del Ayuntamiento en los gastos correspondientes a Sistemas Generales en la proporción que, en su caso, le corresponda, y en aquella en exceso que estime conveniente y que deberá estar contenida en el correspondiente Convenio del Programa de Ejecución. El exceso de financiación municipal podrá acordarse cuando, a criterio municipal, se justifique y se demuestre fehacientemente la inviabilidad económica de llevar adelante la actuación urbanizadora, lo cual deberá acreditarse mediante la aportación completa del estudio de económico de la promoción. En todo caso, será causa suficiente para denegar la viabilidad de la operación de transformación si no se encuentra garantizada la necesaria financiación para obtener, a juicio municipal, un mínimo de calidad urbana y funcionamiento de la actuación.

#### Artículo 3.3.15. Conservación de las obras de urbanización (E)

El deber de conservación será el establecido en el artículo 161 de la LESOTEX.

Cuando se actúa por gestión indirecta, el deber de conservación que incumbe a la Administración actuante, será asumido tras la recepción definitiva de las correspondientes obras de urbanización y obtenidas las licencias de Primera Ocupación de las edificaciones de carácter lucrativo. A dichos efectos, se constituirá una Entidad de Conservación transitoria, a la que deberán pertenecer los titulares de las parcelas sin concluir la referida edificación y la Administración actuante. Obtenida la licencia de Primera Ocupación, el titular de la misma causará baja en la Entidad, asumiendo en dicho momento el deber de conservación la Administración actuante.

En todo caso, se establecerán de forma obligatoria Entidades para la conservación de las obras de urbanización, de conformidad con

la potestad que otorga el artículo anteriormente referenciado en los siguientes supuestos:

- Suelos Urbanizables pertenecientes a los Núcleos Urbanos Secundarios.
- Suelos Urbanizables de uso Residencial de Baja o Dispersa densidad.
- Suelos Urbanizables de uso global diferente al residencial.

En estos supuestos, el deber de conservación se extenderá, al menos, a:

- Obras de conservación, mantenimiento y reparación de los viales, parques y jardines, alumbrados o infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Limpieza viaria.

#### Artículo 3.3.16. Ejecución material de las actuaciones del Suelo Urbanizable con Condiciones (E)

La ejecución material de las obras establecidas en el Programa de Ejecución se realizarán en los plazos establecidos, tanto en lo referente a las obras de urbanización, como, en su caso, de edificación, previa las aprobaciones y otorgamiento de licencias oportunas.

El incumplimiento de plazos establecidos en el Programa de Ejecución o los que, en su caso pudieran establecer el Ayuntamiento, habilitará a la Administración para iniciar la declaración del incumplimiento de plazos de ejecución de las obras de urbanización o edificación y a resolver la situación planteada de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística en cada caso.

La ejecución material de los equipamientos públicos no incluidos en el Programa de Ejecución se llevará a efecto dentro de programaciones de los organismos oficiales competentes en cada caso, si bien, el Ayuntamiento instará ante dichos organismos su ejecución cuando el proceso edificatorio haya alcanzado el 80% de la edificabilidad lucrativa posible.

### SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

#### Artículo 3.3.17. Delimitación (E)

El suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Condiciones se delimita en el territorio municipal identificándose con sus siglas (SUB-SC), seguido, en su caso, del nº de zona a que pertenece y del nº de orden.

Artículo 3.3.18. Criterios de incorporación al proceso urbanizador (E)

La incorporación al proceso urbanizador del suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Condiciones, deberá establecerse, en su caso, en la Revisión del Programa de Actuación.

Dicho establecimiento significará la incorporación del suelo así delimitado al Suelo Urbanizable con Condiciones, por lo que, necesariamente, la Revisión del Programa deberá ir acompañada del correspondiente expediente de Modificación del Plan General.

#### SECCIÓN 4.ª: REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Artículo 3.3.19. Revisión del Programa de Actuación (E)

Con independencia de orden y secuencia básico establecido, cada cinco años el Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 1.1.3 de estas Normas, revisará el Programa de Actuación, el cual, a los efectos de incorporación del Suelo Urbanizable al proceso urbanizador, analizará:

- Suelo Urbanizable que cuente con Programa de Ejecución aprobado y adjudicado, capacidad habitacional del suelo vacante y plazos de ejecución de la urbanización y edificación.
- Análisis del proceso constructivo de los años anteriores desde la vigencia del Plan o desde la última Revisión del Programa.
- Estudio analítico del mercado inmobiliario que permita establecer la capacidad habitacional del siguiente quinquenio.
- Análisis de las posibilidades de continuar el orden básico y secuencial establecido inicialmente por el Plan o por la última Revisión del Programa.
- Incorporación, en su caso, de Suelo Urbanizable sin Condiciones al proceso urbanizador.
- Establecimiento, en su caso, de un nuevo orden básico y secuencial de incorporación al proceso urbanizador, así como fijación de la capacidad anual del número de viviendas a programar para el quinquenio siguiente.

### CAPÍTULO 4

#### SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. División y Delimitación superficial (E)

El suelo no urbanizable, conforme al nivel de preservación que el

Plan establece respecto de su condición natural, se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable Especial Protección Supraplan (SNU-EPS)
- b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección Planeada (SNU-EPP)
- c) Suelo no Urbanizable Común (COM)

La delimitación gráfica de las diferentes categorías establecidas se expresan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural del Término Municipal y, en su caso, de los Núcleos de Población.

##### SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.2. Condiciones Generales (E)

Las condiciones generales de parcelación y edificación para todo el Suelo no urbanizable serán las establecidas para cada caso en esta SECCIÓN, salvo las limitaciones que con carácter general o particular se hayan establecido para cada área concreta en que se divide el Suelo no Urbanizable.

Artículo 3.4.3. Segregación de fincas (E)

Las condiciones de segregación de fincas en el Suelo no Urbanizable tendrán las siguientes limitaciones generales:

- Superficie mínima: la unidad mínima de cultivo, cuando dé lugar a dos fincas, siguiendo la proporción establecida en el artículo 18.4 de la LESOTEX, cuando la división dé lugar a más de dos.
- La documentación requerida para la licencia de segregación será la establecida para los Proyectos de Parcelación en estas Normas.
- Deberá justificarse, en la memoria, que la segregación requerida no supone una parcelación urbanística.

Artículo 3.4.4. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas (E)

Las condiciones generales de edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: unidad mínima de cultivo
- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y limitado a 10.000 m<sup>2</sup> por unidad predial
- N.º máximo de plantas: 2 plantas

- Altura máxima de edificación: 7,9 metros
- Retranqueos a linderos: 10 m
- Tipo de edificación: Edificación ligera aislada (ELA)

#### Artículo 3.4.5. Construcciones de uso residencial (E)

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

- Usos específicos compatibles: Residencia Unifamiliar con Local (RUL) y Residencia Unifamiliar Anexa a otros usos (RUA).

- Parcela mínima vinculada: la unidad mínima de cultivo para la RUL y, como mínimo, 25.000 m<sup>2</sup>, y la finca del uso principal para la RUA.

- Edificabilidad máxima y nº de viviendas para RUL: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup> y una vivienda por parcela.

- Edificabilidad máxima y número de viviendas para RUA: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y hasta un máximo de 1.000 m<sup>2</sup> y tres viviendas y un mínimo de 25.000 m<sup>2</sup> de superficie de terreno por vivienda.

- N.º máximo de plantas: 2 plantas

- Altura máxima de edificación: 7,9 metros

- Retranqueos a linderos: 10 m

- Tipo de edificación RUL: Unifamiliar Aislada (EUA)

- Tipología RUA: Unifamiliar todos los tipos o incluida o anexa a las construcciones del uso principal.

- Condiciones especiales del uso Residencial Anexo a otros usos (RUA):

— Deberá acreditarse la condición de empresario agrícola o de los recursos naturales de la tierra y la efectiva explotación de la finca concreta.

— Deberá autorizarse su construcción vinculada al uso principal que se autorice y en las mismas condiciones de calificación urbanística.

#### Artículo 3.4.6. Condiciones generales de construcciones e instalaciones de las obras e infraestructuras públicas (E)

Las condiciones generales de implantación y edificación de las construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y la mejora de obras, infraestructuras o servicios públicos, serán los siguientes:

- Superficie mínima de terrenos vinculados: 15.000 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- N.º máximo de plantas: 2 plantas

- Altura máxima de edificación: 9 metros

- Retranqueos a linderos: 10 m

- Tipo de edificación: ELA, EAE

#### Artículo 3.4.7. Condiciones generales de las Estaciones de Servicio (E)

Las condiciones generales de implantación y edificación de las construcciones e instalaciones de las Estaciones de Servicio serán:

##### a) Gasolineras (TEG)

- Superficie mínima vinculada: 15.000 m<sup>2</sup>

- N.º máximo de plantas: 1 planta

- Altura máxima: 4,5 m

- Retranqueos a linderos: 10 m

- Tipo de edificación: ELA, EAE

##### b) Áreas de descanso (TEA)

- Superficie mínima vinculada: 15.000 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- N.º máximo de plantas: 2 plantas

- Altura máxima: 8 m

- Retranqueos a linderos: 10 m

- Tipo de edificación: ELA, EAE

##### c) Servicios múltiples (TEM)

- Superficie mínima vinculada: 35.000 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- N.º máximo de plantas: 3 plantas

- Altura máxima: 11,5 m

- Retranqueos a linderos: 10 m

- Tipo de edificación: ELA, EAE



• Condición especial para la implantación de instalación hotelera para la pernoctación de viajeros: La distancia mínima por carretera desde el suelo clasificado como Urbano o Urbanizable del Núcleo Urbano Principal será de 3 kilómetros.

Artículo 3.4.8. Condiciones generales de las construcciones e instalaciones de equipamientos o industrias (E)

Las condiciones generales de implantación y edificación de construcciones o instalaciones destinadas a equipamientos o industrias, serán las siguientes:

a) Requisitos para la implantación de los usos o actividades en Suelo no Urbanizable:

• Categoría del Suelo no Urbanizable: Suelo no Urbanizable Común, salvo las excepciones contempladas en cada área y territorio concreto del Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

• Cuando los usos o actividades que se pretendan implantar se encuentren regulados por una legislación o normativa sectorial que obliga a su implantación en suelo rústico o alejado de núcleos poblacionales.

• Cuando para la implantación de los usos o actividades que se pretenden no exista un suelo idóneo en el Suelo Urbano o Urbanizable clasificado por el Plan, previa justificación por alguna de las siguientes circunstancias:

— El uso o actividad demanda unas condiciones urbanísticas de tamaño de parcela y/o edificabilidad de elevada magnitud que no se encuentre disponible o porque no se haya obtenido declaración de viabilidad para la transformación y urbanización del suelo necesario a tal fin.

— El uso o actividad demanda de una superficie de suelo de gran magnitud y por el contrario demanda, proporcionalmente, una mínima superficie edificable, y así lo entienda el órgano competente.

— Que el uso o actividad a implantar produzca o pueda producir impactos ambientales superiores a los admitidos para los suelos urbanos o urbanizables clasificados por el planeamiento.

b) Condiciones de edificación del uso de equipamientos:

• Superficie mínima vinculada: 35.000 m<sup>2</sup>

• Edificabilidad máxima: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

• N.º máximo de plantas: 3 plantas

• Altura máxima: 11.5 m

• Retranqueos a linderos: 10 m

• Tipo de edificación: ELA, EAE

c) Condiciones de edificación del uso industrial

• Superficie mínima vinculada: 35.000 m<sup>2</sup>

• Edificabilidad máxima: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

• N.º máximo de plantas: 2 plantas

• Altura máxima: 8 m

• Retranqueos a linderos: 10 m

• Tipo de edificación: ELA

d) Condiciones generales otros usos

• Las condiciones generales para la implantación de otros usos o actividades no contempladas anteriormente, deberán de justificarse en la obtención de la oportuna calificación urbanística, no pudiendo, en ningún caso, que la superficie vinculada sea inferior a 35.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.4.9. Construcciones, instalaciones, autorizaciones y calificaciones urbanísticas anteriores al Plan General (D)

Las construcciones, instalaciones, autorizaciones y calificaciones urbanísticas anteriores al Plan se regirán por las siguientes condiciones:

a) Las construcciones e instalaciones que resulten conformes con el nuevo régimen establecido para el Suelo no Urbanizable se regirán por el mismo hasta la caducidad de las calificaciones o autorizaciones obtenidas.

b) Las construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el nuevo régimen del Suelo no Urbanizable, se entenderán referidas sus condiciones de edificación o instalación a las normas por las cuales obtuvieron dichas autorizaciones o calificaciones mientras subsistan las mismas.

c) Los terrenos que hubieren obtenido calificaciones o autorizaciones urbanísticas con anterioridad al Plan, pero aún no estuvieren ejecutadas, se regirán por las condiciones de dicha calificación o autorización hasta la caducidad de la misma, debiendo solicitar licencia de obras, en todo caso, en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan.

d) Podrán otorgarse, a criterio municipal y, en su caso, de la Comunidad Autónoma, nuevas calificaciones sobre terrenos donde

se hubieren asentado construcciones o instalaciones descritas en el apartado b), cuando lleve implícito la rehabilitación de las construcciones o instalaciones existentes y los mismos no representen un importante menoscabo o impacto sobre el suelo o entorno que se pretende proteger.

e) Podrán otorgarse, a criterio municipal y, en su caso, de la Comunidad Autónoma, nuevas calificaciones urbanísticas para ampliar las construcciones e instalaciones con actividad descritas en el apartado b), tanto dentro de los terrenos que tuvieren calificación o autorización o mediante agregación de terrenos colindantes, siempre que quede plenamente justificada la necesidad objetiva de su calificación para el idóneo funcionamiento de la actividad implantada y no suponga un importante menoscabo o impacto sobre el suelo o entorno que se pretende proteger.

#### Artículo 3.4.10. Desarrollo del Suelo no Urbanizable (E)

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:

- a) 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.
- b) Planes Especiales para la conservación y mejora específicas de las áreas de Especial Protección anteriormente definidas.
- c) Catálogos complementarios de los Planes Especiales.

#### Artículo 3.4.11. Núcleo de población (E)

A los efectos prevenidos en el artículo 118,3 de la LESOTEX, se considerarán como constitutivos de núcleo de población, y en consecuencia ilegales, los siguientes actos de edificación y uso del Suelo no Urbanizable:

- a) Cuando se den las circunstancias establecidas en el artículo 18-3 a) de la LESOTEX, a cuyos efectos, previamente al otorgamiento de la autorización de obras edificatorias se comprobará la no existencia de formación de núcleo de población.
- b) Las segregaciones de terrenos cuyos lotes resultantes incumplieren la superficie establecida como mínima en las condiciones particulares de cada área específica, o en todo caso, las establecidas en las Condiciones Generales de segregación en estas Normas para el Suelo no Urbanizable.
- c) La edificación u ocupación, con instalaciones de cualquier tipo, de los lotes resultantes de las parcelaciones anteriores, aún cuan-

do la infracción urbanística correspondiente a las mismas hubiese prescrito legalmente.

d) La ejecución de construcciones con intensidades edificatorias superiores a la edificabilidad máxima admitida para cada área específica en sus Condiciones Generales o Particulares.

La ocupación o utilización de las edificaciones anteriores, aunque hubiese prescrito legalmente la infracción urbanística correspondiente a las mismas.

### SECCIÓN 3.ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SUPRAPLAN

#### Artículo 3.4.12. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Supraplan (E)

Se integran en esta categoría de Suelo no Urbanizable los terrenos en que concurren las circunstancias que se expresan en estas Normas, suficientes para justificar su especial protección.

Esta categoría de Suelo no Urbanizable se divide en diferentes tipos generales que se agrupan en subtipos según las circunstancias concretas que concurren en el territorio así clasificado. En concreto los tipos y subtipos y las circunstancias que concurren en cada uno de ellos son los siguientes:

- a) Tipo: Ambiental (EPS-A).-Subtipos y circunstancias concurrentes.
  - Cauces públicos (EPS-AC).- Zona de policía y de avenida de los 100 años, conforme a la Ley de Aguas y Plan Hidrológico de la cuenca del Guadiana.
  - Vías Pecuarias (EPS-AV).- Conforme a la Ley de Vías Pecuarias.
  - Montes Públicos (EPS-AM).- Conforme a la Ley de Montes Públicos.
- b) Tipo: Paisajístico (EPS-P).- Subtipos y circunstancias concurrentes.
  - Entornos BIC (EPS-PB).- Conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español y a la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- c) Tipo: Cultural (EPS-C).- Subtipos y circunstancias concurrentes.
  - Yacimientos arqueológicos (EPS-CY) conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
  - Elementos BIC e Inventariados (EPS-CB) conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

d) Tipo: Natural (EPS-N).- Subtipos y circunstancias concurrentes.

- Zonas de Especial Protección de Aves ZEPA (EPS-NZ): Conforme a la ley que regula las Zonas de Especial Protección de Aves.

e) Tipo: Estructural (EPS-E).- Subtipos y circunstancias concurrentes

- Dehesas (EPS-ED): conforme a la Ley de Dehesas de Extremadura.

f) Tipo: Infraestructural (EPS-I).- Subtipos y circunstancias concurrentes.

- Carreteras del Estado (EPS-IE): Protecciones de conformidad con la Ley de Carreteras del Estado.

- Carreteras de la Comunidad Autónoma (EPS-IA): Protecciones de conformidad con la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Caminos Públicos (EPS-IC): Protecciones de conformidad con la Ley de Caminos Públicos

- Red Ferroviaria (EPS-IF): Protecciones de conformidad con la Ley del Sector Ferroviario.

- Espacio Aéreo (EPS-IS): Protecciones de conformidad con la Ley del Espacio Aéreo.

- Otras Infraestructuras y Telecomunicaciones (EPS-IO): conforme a la Ley de otras infraestructuras y Telecomunicaciones.

g) Tipo: Dotacional (EPS-D).- Subtipos y circunstancias concurrentes.

- Cementerios (EPS-DC): Protecciones de conformidad con el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- Centro Penitenciario (EPS-DP): conforme a las Normas de Centros Penitenciarios.

- Instalaciones para la Defensa Militar (EPS-DD): Protecciones de conformidad con la Ley de las Instalaciones para la Defensa Militar.

- Otras Dotaciones (EPS-DO)

Artículo 3.4.13. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Ambiental de carácter Supraplan (E)

Las condiciones generales de estas áreas serán las siguientes:

a) Actividades características: las propias del suelo rústico que la conforman.

b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL		X	
INDUSTRIAL		X	
MINERIA		X	1
AGRICOLA-PECUARIO	X		2
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		3
TELECOMUNICACIONES	X		3

Condiciones Especiales:

1. Podrá autorizarse el uso Minería Extracción de Áridos (MCE), cuando el yacimiento se encuentre en zona de dominio público hidráulico y a los efectos de resolver problemas de dicho carácter.

2. Excepto en el Subtipo de Vías Pecuarias (EPS-AV).

3. Excluidos edificios.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS		X	1
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS	X		2
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA		X	
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		3
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA		X	
MÓVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS		X	
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN		X	4

Condiciones Especiales:

1. Excepto en subtipo AC.

2. Excluido las de mampostería.

3. De usos Compatibles.

4. Salvo las compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

• Agrícola pecuario

— Usos específicos compatibles: todos

— Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.

— Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)

— Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

Artículo 3.4.14. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de Carácter Supraplan (E)

Las condiciones de estas áreas serán las siguientes:

a) Actividades características: las propias del suelo rústico que lo conforman.

b) Usos Compatibles e incompatibles.

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	
MINERÍA		X	1
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		2
INFRAESTRUCTURAS	X		2
TELECOMUNICACIONES	X		2

Condiciones Especiales:

1. Podrá autorizarse el uso Minería Extracción de Áridos (MCE), cuando el yacimiento se encuentre en zona de dominio público

hidráulico y a los efectos de resolver problemas de dicho carácter.

2. Excluido edificios.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES	X		
VALLADOS NUEVOS	X		1
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		2

### Condiciones Especiales:

1. Excluidos los de mampostería

2. De usos compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

— Residencial:

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por planes sectoriales sobre la materia, y aquellas otras que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisas para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, las fincas resultantes de superficies superiores a las unidades mínimas de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup> por unidad
- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial
- N.º máximo de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 4 m
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se mini-

mice el impacto visual sobre el BIC, en especial aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.

- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.

— Agrícola-pecuario

- Usos específicos compatibles: todos
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice el impacto visual sobre el BIC, en especial aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

Artículo 3.4.15. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Cultural de carácter Supraplan (E)

Las condiciones generales de estos usos serán las siguientes:

- a) Actividades características: las propias del suelo rústico que lo conformen, salvo aquellas que puedan precisar de remoción de tierras.
- b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		1
INDUSTRIAL		X	
MINERIA		X	
AGRICOLA-PECUARIO	X		2
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		1
TRANSPORTES		X	
INFRAESTRUCTURAS		X	
TELECOMUNICACIONES		X	

Condiciones especiales:

1. Con la intensidad y características precisas para poner en valor el bien a criterio del órgano autonómico competente.

2. Salvo que precisen remoción de tierras en el subtipo (EPS-CY), que necesitarán autorización del órgano autonómico competente.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		1
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS	X		2
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		3
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS		X	
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN		X	

Condiciones especiales:

1. Las necesarias para delimitar los bienes protegidos.

2. La necesaria para delimitar, en su caso, las zonas arqueológicas o protección del bien.

3. Con la intensidad autorizada por el órgano autonómico competente.

d) Condiciones de parcelación y edificación: Las derivadas de las condiciones precedentes y aquellas otras que el Plan Especial de Protección de las Zonas Arqueológicas o Paleontológicas prevea para su conservación, exposición y control. A dichos efectos las medidas de protección y relación de elementos arqueológicos es la siguiente:

- Medidas de protección arqueológica: Existirá un entorno de protección de 200 m entorno al vestigio más saliente del bien para cualquier actuación de obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra

permitida que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente, Decreto 93/97, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de la misma. En cuanto al patrimonio



arqueológico no detectado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

• Elementos arqueológicos: La Cocosa, Olivar del Melcón (bronce final), Albalá (calcolítico; poblado), Atalayuela del Camino de Ánimas (medieval, fortificación), Las Caballerías (paleolítico; hábitat), El Cale-ro (paleolítico, romano; hábitat villa), Carrascal (romano, villa), Casas del Cerro de la Barca (villa romana; túmulo orientalizante), La Corchuela (paleolítico, hallazgo aislado), El Plantío (romano y paleo-lítico), Malos Caminos (romano y paleolítico), Cortijo del Castillo (calcolítico-romano, poblado), Cortijo del Molino (paleolítico. epipaleo-lítico, hábitat), Dehesa de Esparragalejo (calcolítico, sepulcro mega-lítico y poblado), Dehesilla de Calamón (paleolítico, hallazgo aisla-do), Fuente Omendo (medieval?, poblado), Majadas Vista Alegre (calcolítico, poblado), Los Millares (necrópolis bajo imperial), Monte

Olivenza (poblado calcolítico), Morantes (villa tardoromana), Quebra-da (paleolítico inferior, otro), La Rabiza (calcolítico, poblado) La Tarasca (indeterminado, necrópolis) Gévora II (romano bajo impe-rial, necrópolis), Villa de Guadiana del Caudillo (romano, villa), Corti-jo del Pesquero (túmulo orientalizante).

Artículo 3.4.16. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Natural de carácter Supraplan (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

a) Actividades características: las actividades agrícolas y ganaderas propias del ecosistema a que pertenece, con las limitaciones que, al respecto, pueda establecer el Plan Especial de Actuación de los espacios naturales.

b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		1
INDUSTRIAL		X	
MINERIA		X	2
AGRICOLA-PECUARIO	X		1
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	3
TRANSPORTES	X		1
INFRAESTRUCTURAS	X		1
TELECOMUNICACIONES	X		1

Condiciones especiales:

1. Con las limitaciones que pueda establecer el Plan Especial de Actuación.

2. Podrá autorizarse el uso Minería Extracción de Áridos (MCE),

cuando el yacimiento se encuentre en zona de dominio público hidráulico y a los efectos de resolver problemas de dicho carácter.

3. Salvo que el Plan Especial lo autorice.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		1
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS		X	
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		1
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		1
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MÓVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		1
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		1

Condiciones especiales:

1. Con las ilimitaciones que pueda establecer el Plan Especial de Actuación.

2. Los usos compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

Las condiciones serán las establecidas en el correspondiente Plan Especial de Actuación de cada espacio natural. En todo caso, se estará a lo que a continuación se determina, salvo que las condiciones que establezca el Plan Especial de Actuación de la ZEPA sean más restrictivas:

— Residencial

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellas otras que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisas para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, las fincas resultantes de superficies superiores a las unidades mínimas de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 40.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup> por unidad

- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial
- N.º máximo de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 4 m
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.
  - Agrícola-pecuario
- Usos específicos compatibles: todos.
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Usos compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

Artículo 3.4.17. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Estructural de carácter Supraplan (E)

a) Actividades características: las actividades agrícolas y ganaderas propias del ecosistema de la dehesa.

b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	
MINERIA		X	1
AGRICOLA-PECUARIO	X		2
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		4
TELECOMUNICACIONES	X		4

Condiciones especiales:

1. Podrán autorizarse el uso Minería Extracción de Áridos (MCE), cuando el yacimiento se encuentre en zona de dominio público hidráulico y a los efectos de resolver problemas de dicho carácter.

2. Limitadas a las propias del ecosistema.
  3. Excluidos edificios salvo estaciones de servicio (gasolineras).
  4. Excluidos edificios.
- c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES	X		1
VALLADOS NUEVOS	X		
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		2
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS		X	
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		3

#### Condiciones especiales:

1. Las precisas para la explotación.

2. De los usos compatibles.

3. Las compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

— Residencial

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellas otras que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisas para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, las fincas resultantes de superficie superior a la unidad mínima de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 40.000 m<sup>2</sup>.
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.

— Agrícola-pecuario

- Usos específicos compatibles: todos.
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.

- Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)

- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

— Estaciones de Servicio

- Uso específico compatible: Gasolinera (TEG)
- Resto de condiciones: según condiciones generales de las Estaciones de Servicio establecidas en este Capítulo.

Artículo 3.4.18. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Infraestructural de carácter Supraplan (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

Las obras permitidas en las bandas laterales de las vías de comunicación o infraestructurales se ajustarán, en cada caso, a las limitaciones y exigencias que en cada caso establezca la normativa o legislación sectorial sobre la materia, cumplimentando, asimismo, las condiciones de parcelación y edificación de las áreas del Suelo no urbanizable colindantes con las infraestructuras respectivas.

Artículo 3.4.19. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Dotacional de carácter Supraplan (E)

Las condiciones generales de los equipamientos e instalaciones públicos (Dotacional) que suponen este tipo del Suelo no Urbanizable, se atenderán a la legislación y normativa sectorial específica vigente sobre la materia.

Las nuevas implantaciones de equipamientos públicos cumplirán además de la legislación anteriormente señalada, los requisitos y condiciones generales establecidas para la implantación de dichos usos en este Capítulo.

#### SECCIÓN 4.ª: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PLANEADA.

##### Artículo 3.4.20. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Planeada (E)

Se integran en esta Categoría de Suelo no Urbanizable los terrenos en que concurren las circunstancias que se expresan en estas Normas, suficientes para justificar su especial protección.

Esta categoría de Suelo no Urbanizable se divide en diferentes tipos generales que se agrupan en subtipos según las circunstancias concretas que concurren en el territorio así clasificado. En concreto los tipos y subtipos y las circunstancias que concurren en cada uno de ellos, son las siguientes:

- a) Tipo: Ambiental (EPP-A).- Subtipos y circunstancias.
- b) Tipo: Paisajístico (EPP-P).- Subtipos y circunstancias.
  - Perfiles urbanos (EPP-PU): Zonas de protección en el entorno de los núcleos urbanos y de sus vías de acceso para garantizar sus visuales y líneas de cielo características, así como para impedir la implantación de usos que deterioren su entorno rústico.
- c) Tipo: Cultural (EPP-C).- Subtipos y circunstancias
  - Cortijos o Castillos (EPP-CC): Inmuebles incluidos en el Catálogo Rural de tal naturaleza.
  - Elementos tradicionales (EPP-CT): Elementos incluidos en el Catálogo Rural utilizados tradicionalmente en el medio rural.
  - Sitios históricos (EPP-CH): Elementos o lugares de significado carácter histórico.
- d) Tipo: Natural (EPP-N).- Subtipos y circunstancias.
  - Interés Faunístico (EPP-NF): Territorio de interés faunístico acreditado por directivas comunitarias o por informes especializados.
  - Parque Suburbano (EPP-NP): Territorio perteneciente al patrimonio público destinado al recreo y expansión de la población en el medio rural.

e) Tipo: Estructural (EPP-E).- Subtipos y circunstancias.

- Tierras de Regadío (EPP-ER): Suelo de especial interés agrícola por pertenecer a zonas regables de los planes de regadío públicos.
- Forestal (EPP-EF): Tierras de interés por su aprovechamiento maderero.
- Otras tierras de interés agrícola-pecuario (EPP-EA): Tierras de elevado potencial productivo de carácter agrícola, pecuario, cinegético, etc.

f) Tipo: Infraestructural (EPP-I).- Subtipos y circunstancias concurrentes.

- Ronda Sur (EPP-IR): Autovía de Circunvalación Sur del Núcleo Urbano Principal.
- Vías de borde (EPP-IB): Referente a la protección de la margen en contacto con el SNU del viario perimetral de los núcleos urbanos.
- Otras Infraestructuras e Instalaciones (EPP-IP)

g) Tipo: Dotaciones (EPP-D).- Subtipos y circunstancias concurrentes.

- Vertedero y Tratamiento de basuras (EPP-DB): Referente a los vertederos y tratamientos de basuras urbanas y zonas de protección.
- Tratamiento y vertedero de escombros (EPP-DE): Referente a los vertederos y tratamientos de escombros y subzonas de protección.
- Vertederos y tratamientos de otros residuos (EPP-DR): Relativo a cualquier otro residuo de la actividad humana que requiera su tratamiento y vertido.
- Otras Dotaciones (EPP-DO)

##### Artículo 3.4.21. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Ambiental de carácter Planeado (E)

Las condiciones generales de estas áreas serán las siguientes:

- a) Actividades características: las propias del suelo rústico que la conforman.
- b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL		X	
INDUSTRIAL		X	1
MINERIA		X	2
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		3
TELECOMUNICACIONES	X		3

## Condiciones especiales:

1. Podrá autorizarse industrias de Plantas Clasificadoras de áridos vinculadas a las extracciones de los mismos.

2. Podrá autorizarse el uso de Minería Extracción de Áridos

(MCE), siempre que se encuentren en zonas que, además, se consideren inundables.

3. Excluidos edificios.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		1
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS	X		2
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA		X	
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		3
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA		X	
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS		X	
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN		X	4

## Condiciones especiales:

1. Salvo las parcelaciones urbanísticas.

2. Excluido las de mampostería.

3. De usos compatibles.

4. Salvo las compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles.

— Agrícola pecuario

• Usos específicos compatibles: todos

• Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.

• Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)

Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

Artículo 3.4.22. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de Carácter Planeado (E)

Las condiciones de estas áreas serán las siguientes:

a) Actividades características: las propias

b) Usos Compatibles e incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	1
MINERÍA		X	2
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		3
TELECOMUNICACIONES	X		3

Condiciones especiales.

1. Podrá autorizarse industrias de Plantas Clasificadoras de áridos vinculadas a las extracciones de los mismos.

2. Podrá autorizarse el uso de Minería Extracción de Áridos

(MCE), siempre que se encuentren en zonas que, además, se consideren inundables.

3. Excluidos edificios.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS			
INSTALACIONES DESMONTABLES			
VALLADOS NUEVOS	X		1
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		2

Condiciones especiales:

1. Excluidos los de mampostería

2. De usos compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

— Residencial:

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellos otros que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisar para

la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, superiores las fincas resultantes a las unidades mínimas de cultivo.

- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup> por unidad
- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial
- N.º máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima: 7 m
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno



• Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.

• Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.

— Agrícola-pecuario

• Usos específicos compatibles: todos

• Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.

• Usos, compatibles con el Agrícola- Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)

• Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.

• Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

Artículo 3.4.23. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Cultural de carácter Planeado (E)

Las condiciones generales de estos usos serán las siguientes:

a) Actividades características: las propias del suelo rústico que lo conformen.

b) Usos Compatibles e Incompatibles

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		1
INDUSTRIAL		X	
MINERIA		X	
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		1
TRANSPORTES		X	
INFRAESTRUCTURAS		X	
TELECOMUNICACIONES		X	

Condiciones especiales:

I. Con la intensidad y características precisas para poner en valor el bien a criterio municipal.

c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		1
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS	X		
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		3
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN		X	

Condiciones especiales:

1. Las precisas para delimitar el bien protegido.
2. Con la intensidad autorizada por el Ayuntamiento, encaminada a poner en valor el bien.
3. Prohibidas intervenciones bajo rasante natural no autorizadas.

d) Condiciones de parcelación y edificación: Las derivadas de las condiciones del suelo rústico donde se asientan los elementos puntuales del Catálogo siempre que no produzcan el deterioro de dichos elementos, así como aquellas otras derivadas de la posible existencia de elementos arqueológicos, cuyas medidas de protección serán las siguientes:

- Medidas de protección arqueológica: Existirá un entorno de protección de 200 m entorno al vestigio más saliente del bien para cualquier actuación de obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra permitida que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimo-

nal. Si durante los trabajos prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente, Decreto 93/97, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de la misma. En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 3.4.24. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Natural de carácter Planeado (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

- a) Actividades características: las actividades agrícolas y ganaderas propias del ecosistema a que pertenece.
- b) Usos Compatibles e Incompatibles:

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	1
MINERIA		X	2
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		
TRANSPORTES	X		
INFRAESTRUCTURAS	X		
TELECOMUNICACIONES	X		

Condiciones especiales:

1. Podrá autorizarse industrias de Plantas clasificadas de áridos vinculadas a las extracciones de los mismos.

2. Podrá autorizarse el uso de Minería Extracción de Áridos (MCE), siempre que se encuentren en zonas que, además, se consideren inundables.

- c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES		X	
VALLADOS NUEVOS		X	
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		

#### d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

##### — Residencial

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellas otras que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisas para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, las fincas resultantes de superficie superior a las unidades mínimas de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup> por unidad
- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial
- N.º máximo de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 4 m
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.

##### — Agrícola-pecuario

- Usos específicos compatibles: todos
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)

- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.

##### — Estaciones de servicio

- Usos compatibles: todos.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general en este Capítulo.
- Infraestructuras y Telecomunicaciones: las establecidas con carácter general en este Capítulo.

##### — Equipamientos

- Usos compatibles: todos, excepto los que supongan actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general en este Capítulo.

##### — Industrial

- Usos específicos: Industria ligada a la transformación de los productos agrícolas pecuarios donde se asientan y, en su caso, las previstas en las Condiciones Especiales establecidas.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso industrial en este capítulo.

#### Artículo 3.4.25. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Estructural de carácter Planeado (E)

- Actividades características: las actividades agrícolas y ganaderas propias del ecosistema de la dehesa.
- Usos Compatibles e Incompatibles.

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL	X		1
MINERIA	X		2
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		
TRANSPORTES	X		
INFRAESTRUCTURAS	X		
TELECOMUNICACIONES	X		

#### Condiciones especiales:

1. Limitadas a las industrias vinculadas a las transformación de los productos agrícola-pecuario o forestal del suelo que conforme al área. Podrá autorizarse el uso de plantas clasificadoras de áridos y las plantas de primera transformación, limitadas, estas últimas, en el subtipo

Estructural Regadío (EPP-ER) a que, además, el terreno sea inundable.

2. En el subtipo Estructural Regadío (EPP-ER) la minería relativa a la extracción de áridos (MCE) quedará limitada a que, además, el terreno sea inundable.

#### c) Actividades Jurídicas y Constructivas

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SÉGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES	X		1
VALLADOS NUEVOS	X		
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC	X		
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		2
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRESTAMO		X	
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		3

#### Condiciones especiales:

1. Las precisas para la explotación.

2. De los usos compatibles.

3. Los compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

— Residencial

• Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)

• Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellas otras que, con informe favorable

de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisas para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, las fincas resultantes de superficie superior a las unidades mínimas de cultivo.

• Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m<sup>2</sup>.

• Usos compatibles con el RUA: Ninguno.

• Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este Capítulo.

— Agrícola-pecuario

• Usos específicos compatibles: todos.

• Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.

- Usos, compatibles con el Agrícola-Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b)
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este Capítulo.
  - Estaciones de Servicio
- Usos específicos compatibles: Todos
- Resto de condiciones: según condiciones generales de las Estaciones de Servicio establecidas en este Capítulo.
- Infraestructuras y Telecomunicaciones: las establecidas con carácter general en este Capítulo.
  - Equipamientos
- Usos compatibles: todos, excepto los que supongan actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
  - Industria
- Usos específicos: Industria ligada a la transformación de los productos agrícolas pecuarios donde se asientan y, en su caso, las previstas en las Condiciones Especiales establecidas.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso industrial en este capítulo.

Artículo 3.4.26. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Infraestructural de carácter Planeado (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

Las obras permitidas en las bandas laterales de las vías de comunicación se ajustarán, a las limitaciones y exigencias establecidas para las autovías por la Ley de Carreteras de Extremadura.

Artículo 3.4.27. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Dotacional de carácter Planeado (E)

Las condiciones generales de los equipamientos e instalaciones públicos (Dotacional) que suponen este tipo del Suelo no Urbanizable, se atenderán a la legislación y normativa sectorial específica existente sobre la materia.

Las nuevas implantaciones de equipamientos públicos cumplirán además de la legislación anteriormente señalada, los requisitos y

condiciones generales establecidas para la implantación de dichos usos en este Capítulo.

## SECCIÓN 5.ª: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

### Artículo 3.4.28. Suelo no Urbanizable Común (E)

Se incluyen en la categoría Suelo no Urbanizable Común los restantes terrenos del territorio municipal no comprendidos en los suelos urbanos o urbanizables o en las anteriores categorías del Suelo no Urbanizable, en los que concurren las circunstancias definidas en la legislación vigente y en estas Normas.

Esta categoría de Suelo no Urbanizable se divide en diferentes tipos generales que se agrupan en subtipos, según las circunstancias concretas que concurren en el territorio así clasificado. En concreto, los tipos y subtipos definidos y las circunstancias, son las siguientes:

a) Tipo: Características físicas (COM-F).- Subtipos y circunstancias.

- Características topográficas (COM-FT): terrenos cuyas pendientes máximas del terreno sean superiores al 10% para el establecimiento de usos residenciales y al 3% para usos industriales y no sean precisas para completar el tejido urbano iniciado o hayan quedado aisladas por el desarrollo del mismo.
- Terrenos inundables (COM-FI): terrenos que sobrepasando la línea de policía de los cauces públicos tienen riesgo de inundabilidad según los estudios realizados.
- Terrenos con dificultad de infraestructuras (COM-FS): terrenos que en el entorno de los Núcleos Urbanos no tienen posibilidad de conexión con las infraestructuras existentes o tengan dificultad de implantación en otro caso.

b) Tipo: Innecesario (COM-I)

Se refiere al resto del territorio municipal no incluido en alguno de los apartados anteriores del Suelo no Urbanizable y que resultan innecesarios para su incorporación el proceso urbanizador para conformar el modelo territorial elegido.

Artículo 3.4.29. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Características Físicas de carácter Común (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

- a) Actividades Características: las propias del Suelo rústico que lo conformen.
- b) Usos compatibles e incompatibles:

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		1
INDUSTRIAL		X	2
MINERIA	X		
AGRICOLA-PECUARIO	X		3
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO		X	
TRANSPORTES	X		4
INFRAESTRUCTURAS	X		5
TELÉCOMUNICACIONES	X		5

**Condiciones especiales:**

1. Excepto en subtipo COM-FT que precisen plataformas cuyos terraplenes o taludes supongan alturas superiores a 2 m con respecto al terreno natural.
2. Podrá autorizarse las plantas clasificadoras de áridos y las plantas de primera transformación vinculadas al uso de Minería (MCE).
3. Excepto en subtipo COM-FT que precisen plataformas cuyos terraplenes o taludes supongan alturas superiores a 2 m con

respecto al terreno natural.

4. Excepto edificios y salvo las gasolineras con las limitaciones de que no se produzcan terraplenes o taludes superiores a 2 m con respecto al terreno natural en el subtipo COM-FT.
5. Excepto edificios que requieran actividad permanente de las personas, que requerirán informe favorable del organismo de cuenca en el subtipo COM-FI.

**c) Actividades Jurídicas y Constructivas**

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES	X		
VALLADOS NUEVOS	X		
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC	X		
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		1
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA		X	2
MOVIMIENTO DE TIERRAS	X		3
BANCALES AGRICOLAS			
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO	X		4
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		5

**Condiciones especiales:**

1. Salvo en Subtipo COM-FI de usos no compatibles.
2. Salvo los derivados de los usos compatibles (gasolineras).
3. Excepto en Subtipo COM-FT cuando las pendientes sean superiores al 6% y no vengán autorizadas por los organismos competentes.
4. Excepto en subtipo COM-FI.
5. De conformidad con las autorizadas.

**d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles.**

— Residencial:

- Uso específico compatible: Anexa al uso agro-pecuario, con las limitaciones expresadas en el apartado anterior.
- Resto de condiciones: según condiciones generales de implantación del uso residencial en el SNU.

— Minería:



• Según condiciones generales contenidas en este Capítulo y con las limitaciones expresadas en el apartado b) anterior

— Agrícola-pecuario:

• Según condiciones generales, contenidas en este Capítulo para dicho uso, si bien, con las limitaciones expresadas en los apartados anteriores con respecto a movimientos de tierras.

— Estaciones de Servicio

• Uso específico compatible: Gasolinera (TEG).

• Resto de condiciones: según las condiciones generales contenidas en este capítulo y con las limitaciones de implantación establecida en el apartado b) anterior.

— Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones:

• Según condiciones generales contenidas en este Capítulo para dicho uso con las limitaciones expresadas en los apartados b y c anteriores.

Artículo 3.4.30. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Innecesario y carácter Común (E)

Las condiciones generales serán las siguientes:

a) Actividades características: las propias del Suelo rústico que lo conformen.

b) Usos Compatibles e Incompatibles:

	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES	CONDICIONES ESPECIALES
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL	X		
MINERIA	X		
AGRICOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		
TRANSPORTES	X		
INFRAESTRUCTURAS	X		
TELECOMUNICACIONES	X		

c) Actividades Jurídicas y Constructivas:

	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	CONDICIONES ESPECIALES
SEGREGACIÓN DE FINCAS	X		
INSTALACIONES DESMONTABLES	X		
VALLADOS NUEVOS	X		
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, ETC	X		
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN NUEVA PLANTA			
MOVIMIENTO DE TIERRAS BANCALES AGRICOLAS	X		
RECEPCION DE TIERRAS DE PRESTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		1

Condiciones especiales:

I. Salvo las propias del Suelo Urbano y Urbanizable no incluidas en las calificaciones urbanísticas.

d) Condiciones de parcelación y edificación

Todos los usos compatibles expresados se ajustarán a las Condiciones Generales expresadas al respecto en el presente Capítulo, con las limitaciones relativas a las obras de urbanización expresadas en el apartado anterior.

## CAPÍTULO 5 SISTEMAS GENERALES

### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 3.5.1. División y delimitación (E)

Los sistemas generales se dividen en:

- Sistemas generales de Espacios Libres.
- Sistemas generales de Equipamientos.
- Sistemas generales de Transportes.
- Sistemas generales de Infraestructuras.
- Sistemas generales de Telecomunicaciones

Estos sistemas generales se definen en los planos correspondientes de Ordenación Estructural y, en su caso, Ordenación Detallada.

#### Artículo 3.5.2. Clasificación del Suelo (E)

Los Sistemas Generales se clasifican en función de la clase de suelo en que resultan incluidos los terrenos que ocupan, es decir, en:

- Sistemas generales de Suelo Urbano.
- Sistemas generales en Suelo Urbanizable.
- Sistemas generales en Suelo no Urbanizable.

Asimismo, estarán incluidos en las diferentes categorías de suelo establecidas para cada clase de suelo en función, igualmente, de la categoría del terreno que ocupen.

La delimitación relativa a la clasificación y categoría de Suelo de los sistemas generales es la contenida en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y, en su caso, Ordenación Detallada.

### SECCIÓN 2.ª: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 3.5.3. Aprovechamiento urbanístico (E)

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de terrenos de sistemas generales, incluidos en Suelo Urbano o Urbanizable que deba ser obtenido o no se encuentre afecto al destino final de los terrenos, será el derivado de tal clasificación y del área de reparto donde se encuentren incluidos.

Los titulares de los terrenos de sistemas generales incluidos en Suelo no Urbanizable y que deban ser obtenidos de conformidad con el Plan, carecerán de aprovechamiento urbanístico alguno.

#### Artículo 3.5.4. Actuaciones de Ordenación del suelo destinado a Sistemas Generales (E)

La Ordenación Detallada del Suelo destinado a Sistemas Generales se establecerá en el Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo que, en cada caso, sea procedente en función de la clase de suelo en que se encuentren incluidos.

Cuando se requiera el adelanto de la ejecución de Sistemas Generales, incluidos en Suelo Urbano o Urbanizable, que no cuenten con la oportuna Ordenación Detallada, se formulará el oportuno Plan Especial de Ordenación.

La Ordenación Detallada de los sistemas generales clasificados como Suelo no Urbanizable vendrá contenida en el correspondiente Proyecto Técnico redactado para su ejecución.

### SECCIÓN 3.ª: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 3.5.5. Obtención de Suelo (E)

El suelo destinado a los Sistemas Generales que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, se realizará mediante alguno de los siguientes sistemas:

##### a) En Suelo Urbano

- Actuaciones Asistemáticas: de conformidad con el contenido al respecto para el desarrollo del Suelo Urbano, los terrenos se obtendrán por expropiación, cuando estuvieran definidas dichas actuaciones por el Plan General, o por cesión directa en otro caso, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras de edificación.

- Unidades de Actuación: los terrenos precisos para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrán por cesión vinculada al desarrollo de la unidad o bien, en el supuesto de que la ejecución material del sistema se precisase adelantar, mediante procedimiento de expropiación u ocupación directa previsto en la legislación urbanística.

- Por cesión anticipada, con reserva a favor del titular del terreno de los aprovechamientos urbanísticos a que tuviera derecho expresado en el oportuno Convenio Urbanístico.

- Por ocupación directa mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos.

##### b) En Suelo Urbanizable

- Por cesión vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.
- Por ocupación directa, cuando los terrenos se encuentren adscritos a un Área de Reparto y existen sectores excedentarios de aprovechamiento y que tengan delimitada la oportuna Unidad de Actuación.
- Por expropiación, con reserva de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
- Por cesión adelantada, mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrarse en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargos.
- Por ocupación directa mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos.

#### Artículo 3.5.6. Ejecución material (E)

La ejecución material de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales Públicos se realizará por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias, obteniéndose la financiación imputada a los particulares mediante las cuotas o contribuciones especiales correspondientes, que deberán contenerse en el oportuno Proyecto de Urbanización.

La ejecución material de los Sistemas Generales de Equipamientos se realizará por la administración competente en cada caso y con cargo a los presupuestos de dichos organismos.

#### Artículo 3.5.7. Ámbito y contenido de los Planes Especiales formulados para el desarrollo de los Sistemas Generales (E)

Los Planes Especiales que se formulen para desarrollar los sistemas generales contendrán como ámbito mínimo los terrenos contenidos dentro de cada unidad de actuación del Suelo Urbano o de cada sector del Suelo Urbanizable.

Los Planes Especiales contendrán además de las determinaciones genéricas previstas en la Ley y las presentes Normas, lo siguiente:

- c) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos, dirección y descripción y superficie de las fincas afectadas.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Establecimiento de los usos e intensidades a implantar.
- g) Trazado, características y evaluación económica de las obras a ejecutar en desarrollo del Plan Especial.
- h) Estudio económico financiero.
- i) Establecimiento de un Plan de etapas.

**TOMO II**  
**ANEXO COMPATIBILIDAD USOS URBANÍSTICOS**

**ÍNDICE**

- |  |   |
|--|---|
| <p>1.- Relación de usos establecidos por el plan.</p> <p>2.- Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos establecidos por el plan en suelo urbano y urbanizable.</p> | <p>3.- Instrucciones para el manejo de las fichas de compatibilidad de los usos establecidos por el plan en el suelo urbano y urbanizable.</p> <p>4.- Fichas de compatibilidad de los usos establecidos por el plan en el suelo urbano y urbanizable.</p> |
|--|---|

**1.- RELACIÓN DE USOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN**

**Relación de Usos:**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE
		CON LOCAL	RUL
		ANEXA A OTROS USOS	RUA
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP
	LIMPIA	INOCUAS	ILI
		ALMACENAJE	ILA
		TALLER ARTESANAL	ILT
MINERIA	A CIELO ABIERTO	CANTERA	MCC
		EXTRACCION DE ARIDOS	MCE
	BAJO TIERRA	MOLESTA	MBM
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	MBP
AGRICOLA-PECUARIO	AGRICOLA	COBERTIZOS Y ALMACENES	AAC
		VIVEROS	AAV
		FINCA AGRICOLA	AAA
		FINCA FORESTAL	AAF
	GANADERA	ESTABULACION GANADO	AGE
		FINCA GANADERA	AGG
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS
		PARQUE URBANO	LVU
		PLAZA	LVP
		BULEVAR	LVB
		AREA AJARDINADA	LVA
		AREA DE JUEGOS	LVJ
	AREA PEATONAL	PLAZA	LPP
		BULEVAR	LPB
		AREA PEATONAL	LPA
		AREA DE JUEGOS	LPJ
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE
		GALERIAS COMERCIALES	ECG
		GRANDES SUPERFICIES	ECS
		GRANDES ALMACENES	ECA
		CENTRO COMERCIAL	ECC
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC
		ACAMPADA	EHA
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB

ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP
	OFICINA ESPECIALIZADA	EAE
	OFICINAS AGRUPADAS	EAA
	CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC
	SEDE INSTITUCIONAL	EAS
RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE
	BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB
	AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA
	CENTRO CULTURAL	ERC
	CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS
	CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ
	SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM
	PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD
	PLAZA DE TOROS	ERT
	FERIAS DE MUESTRAS	ERF
	RELIGIOSO	ERR
	OTROS	ERO
ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG
	INFANTIL	EEI
	PRIMARIA	EEP
	SECUNDARIA	EES
	UNIVERSITARIA	EEU
	OTRAS	EEO
SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP
	CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC
	HOSPITALES Y CLINICAS	ESH
BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR
	HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH
	CENTRO DE MENORES	EBM
	OTROS	EBO
DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP
	CAMPOS DE JUEGO	EDJ
	INSTALACIONES MEDIAS	EDM
	ESTADIOS	EDE
	COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC
SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM
	SEGURIDAD CIUDADANA	EUS
	PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI
	RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL
	CEMENTERIO	EUC
	CREMATORIO	EUR
	TANATORIO	EUT
	VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB
	VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD
	ESCOMBRERAS	EUE
	OTROS	EUO

TRANSPORTES	RED VIARIA	INTERURBANA	<b>TVI</b>	
		PRINCIPAL	<b>TVP</b>	
		SECUNDARIA	<b>TVS</b>	
		LOCAL	<b>TVL</b>	
		PEATONAL	<b>TVP</b>	
	APARCAMIENTOS	EN LA RED VIARIA	<b>TPV</b>	
		PLAYAS DE APARC. EN SUPERFICIE	<b>TPP</b>	
		SUBTERRANEOS BAJO AREAS LIBRES	<b>TPS</b>	
		EN PARCELAS EDIFICABLES	<b>TPE</b>	
	RED FERROVIARIA	LINEA FERREA ALTA VELOCIDAD	<b>TFA</b>	
		LNEA FERREA CONVENCIONAL	<b>TFC</b>	
	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	<b>TAP</b>	
	TERMINALES	VIAJEROS	<b>TTV</b>	
		MERCANCIAS	<b>TTM</b>	
	SERVICIOS	OFICINAS	<b>TSO</b>	
		INSTALACIONES	<b>TSI</b>	
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	<b>TEG</b>	
		AREAS DE DESCANSO	<b>TEA</b>	
		SERVICIOS MULTIPLES	<b>TEM</b>	
	INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONDUCTOS	<b>SAC</b>
ARQUETAS, CUADROS ETC			<b>SAA</b>	
INSTALACIONES			<b>SAI</b>	
SANEAMIENTO		CONDUCTOS	<b>SSC</b>	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	<b>SSA</b>	
		INSTALACIONES	<b>SSI</b>	
ENERGIA ELECTRICA		CONDUCTOS	<b>SEC</b>	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	<b>SEA</b>	
		INSTALACIONES	<b>SEI</b>	
ALUMBRADO		CONDUCTOS	<b>SLC</b>	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	<b>SLA</b>	
		LUMINARIAS Y SEMAFOROS	<b>SLL</b>	
GAS CIUDAD		CONDUCTOS	<b>SGC</b>	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	<b>SGA</b>	
		INSTALACIONES	<b>SGI</b>	
EXTINCION DE INCENDIOS		CONDUCTOS	<b>SIC</b>	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	<b>SIA</b>	
		INSTALACIONES	<b>SII</b>	
TELECOMUNICACIONES		TELEFONIA	CONDUCTOS	<b>XTC</b>
			ARQUETAS Y CUADROS	<b>XTH</b>
	INSTALACIONES		<b>XTI</b>	
	ANTENAS		<b>XTA</b>	
	RADIO	CONDUCTOS	<b>XRC</b>	
		INSTALACIONES	<b>XRI</b>	
		ANTENAS	<b>XRA</b>	
		EMISORAS	<b>XRE</b>	
	TELEVISION	CONDUCTOS	<b>XVC</b>	
		INSTALACIONES	<b>XVI</b>	
		ANTENAS	<b>XVA</b>	
		EMISORAS	<b>XVE</b>	



## 2.- SITUACIÓN DE ACTIVIDADES, COMPATIBILIDAD Y SATURACIÓN DE USOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos en suelo urbano y urbanizable

En el suelo urbano o urbanizable y según la ubicación de los cuerpos o edificación en el área de ordenación de referencia, se establece con las siguientes situaciones generales:

- Situación A: Compatibilidad de implantación parcial de uso diferente en los cuerpos de edificación o terrenos libres, en una parcela edificable que tiene asignado un determinado uso característico.
- Situación B: Compatibilidad de implantación parcial de uso característico diferente en una parcela edificable perteneciente a una submanzana, manzana que tiene asignado un determinado uso característico.

Dentro de las anteriores situaciones generales, se establecen las siguientes situaciones y saturaciones de uso:

### a) Situación A:

- Situación A-1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.
- Situación A-7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

— Situación A-9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-10: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado al de la parcela edificable.

— Situación A-11: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.

— Situación A-12: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

### SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso. Se reducirá estos porcentajes al 15% y 30% respectivamente en situaciones A-7 y A-8 en uso característico residencial colectivo.

### b) Situación B:

- Situación B-1: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana, submanzana y diferente uso específico.
- Situación B-2: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana y diferente uso específico.
- Situación B-3: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.
- Situación B-4: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.

### SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la manzana donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

Con independencia de lo anterior, las situaciones de compatibilidad de uso establecidos en la definición de las mismas,

quedarán supeditadas, cuando se trate de implantación de usos que no están contemplados en la obra original del edificio, a las condiciones reales de los edificios, de tal manera que las obras de adaptación o reforma permitan la implantación de dicho uso sin incumplir las determinaciones establecidas para las condiciones de habitabilidad, estéticas o medioambientales establecidas en estas Normas o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, se recogen en el presente TOMO II ANEXO COMPATIBILIDAD USOS URBANÍSTICOS de estas Normas Urbanísticas, que tiene íntegramente carácter de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el TOMO II ANEXO COMPATIBILIDAD USOS URBANÍSTICOS de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- 1.- Las características de la actividad pretendida.
- 2.- La repercusión del impacto de la misma en el ámbito inmediato de su localización.
- 3.- Las medidas correctoras que precisaría conforme a la legislación específica que la regule.
- 4.- Los informes de las Administraciones afectadas.
- 5.- Los informes técnicos municipales.

La admisión del uso o compatibilidad se determinará por el Órgano Municipal competente en el otorgamiento de la Licencia.

Con respecto a la compatibilidad en terrenos de uso y dominio público, se respetarán en todo caso las superficies dotacionales

públicas previstas en el PGM, para espacios libres y otros equipamientos públicos.

### 3.- INSTRUCCIONES PARA EL MANEJO DE LAS FICHAS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Instrucciones para el manejo de las fichas de compatibilidad de los establecidos por el Plan para el suelo urbano y urbanizable.

El manejo de las fichas se realizará siguiendo el siguiente procedimiento:

Se trata de averiguar si un determinado uso puede ser implantado parcialmente en un edificio o parcela (Situación A), o en una parcela completa perteneciente a una manzana o submanzana (Situación B), que tienen atribuido un uso característico diferente. Se trata por tanto de constatar si el uso que pretendemos implantar es compatible con el atribuido por el planeamiento.

- Buscamos la ficha correspondiente del uso que queramos implantar, el uso: Equipamiento Administrativo Despacho Profesional: EAP, que ubicar dentro de un área con uso característico Residencial Unifamiliar RUL.
- Si pretendemos ubicar dicho uso en parte de una parcela con un uso característico diferente, buscaremos en la columna perteneciente a la SITUACIÓN A, ubicar un despacho profesional en planta baja, SITUACIÓN A6, resultado "X", por tanto sería posible su implantación, siempre que no se sobrepase la saturación establecida.
- Si pretendemos ubicar dicho uso en una parcela perteneciente a una submanzana con un uso característico diferente, por ejemplo ubicar un profesional en tipología aislada, SITUACIÓN B-3, siendo el resultado "X", por tanto sería posible su implantación, siempre que no se sobrepase la saturación establecida.

**OBSERVACIÓN:** Si el uso característico atribuido por el Plan se especifica como EXCLUSIVO en la Ordenación Detallada, no puede admitir otro uso diferente.

## 4.- FICHAS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	COLECTIVO		RC	X	X						X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA	A CIELO ABIERTO	CANTERA	M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

RUE-1

**Compatibilidad del Uso: Residencial Unifamiliar con Local RUL****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE										
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X						X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

RUL-2

## Compatibilidad del Uso: Residencial Unifamiliar Anexa a otros Usos RUA

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA CON LOCAL	RUE									
			RUL									

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	COLECTIVO		RC									
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM	X								
		NOXIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP	X								
	LIMPIA	INOCUAS	ILI	X	X	X	X					
		ALMACENAJE	ILA	X	X	X	X					
		TALLER ARTESANAL	ILT	X	X	X	X					
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS									
		PARQUE URBANO	LVU									
		PLAZA	LVP									
		BULEVAR	LVB									
		AREA AJARDINADA	LVA									
		AREA DE JUEGOS	LVJ									
AREA PEATONAL	PLAZA	LPP										
	BULEVAR	LPB										

RUA-3

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		AREA PEATONAL	LPA										
		AREA DE JUEGOS	LPJ										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X						
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X						
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X						
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X						
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X						
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X						
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X						
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X						
		BARSE, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X						
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X						
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X						
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE	X	X	X	X						
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB	X	X	X	X						
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA	X	X	X	X						
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X	X	X						
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X						
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X						
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X	X	X						
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X	X	X						
		PLAZA DE TOROS	ERT	X	X	X	X						
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X						
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X						
		OTROS	ERO	X	X	X	X						
		ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X							

RUA-4

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		INFANTIL	EEI	X	X							
		PRIMARIA	EEP	X	X							
		SECUNDARIA	EES	X	X							
		UNIVERSITARIA	EEU	X	X							
		OTRAS	EEO	X	X							
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP									
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X					
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X					
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR	X	X	X	X					
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH	X	X	X	X					
		CENTRO DE MENORES	EBM	X	X	X	X					
		OTROS	EBO	X	X	X	X					
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP									
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ									
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X							
		ESTADIOS	EDE	X	X							
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X							
	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM	X	X							
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS	X	X							
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI	X	X							
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL	X	X							
		CEMENTERIO	EUC	X	X							
		CREMATORIO	EUR	X	X							
		TANATORIO	EUT	X	X							
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB	X	X							
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD	X	X							
		ESCOMBRERAS	EUE	X	X							
		OTROS	EUO	X	X							
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									

RUA-5

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	TAP									
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X					
		MERCANCIAS	TTM	X	X	X	X					
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO	X	X	X	X					
		INSTALACIONES	TSI	X	X							
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG									
		AREAS DE DESCANSO	TEA	X	X							
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM	X	X							
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONDUCTOS	SAC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SAA									
		INSTALACIONES	SAI	X	X							
	SANEAMIENTO	CONDUCTOS	SSC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SSA									
		INSTALACIONES	ISI	X	X							
	ENERGIA ELECTRICA	CONDUCTOS	SEC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SEA									
		INSTALACIONES	SEI	X	X							
	ALUMBRADO	CONDUCTOS	SL									
	GAS CIUDAD	CONDUCTOS	SGC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SGA									
		INSTALACIONES	SGI	X	X							
	EXTINCION DE INCENDIOS	CONDUCTOS	SIC									

RUA-6

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SIA											
		INSTALACIONES	SII	X	X									
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XTC											
		ARQUETAS Y CUADROS	XTH											
		INSTALACIONES	XTI	X	X									
		ANTENAS	XTA											
	RADIO	CONDUCTOS	XRC											
		INSTALACIONES	XRI	X	X									
		ANTENAS	XRA											
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X							
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC											
		INSTALACIONES	XVI	X	X									
		ANTENAS	XVA											
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X							

RUA-7

**Compatibilidad del Uso: Residencial Colectivo Exclusiva RCE****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
RESIDENCIAL	COLECTIVO	CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL								X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X		1
		CON LOCAL	RUL								X		1
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

**OBSERVACIONES:**

1: Previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes

RCE-8



**Compatibilidad del Uso: Residencial Colectivo con local en planta baja RCL****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	RCE	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
RESIDENCIAL	COLECTIVO	EXCLUSIVO	RCE										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE										
		CON LOCAL	RUL							X		1	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

RCL-9

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1: Previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes

RCL-10

**Compatibilidad del Uso: Industrial Contaminante Molesta ICM**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP	X	X	X	X	X		X	X	

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL	LIMPIA		IL									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	L									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

ICM-11

**Compatibilidad del Uso: Industrial Contaminante Nociva, Insalubre o Peligrosa ICP**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM									

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL	LIMPIA		IL									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

ICP-12

## Compatibilidad del Uso: Industria Limpia Inocua ILI

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
INDUSTRIAL		ALMACENAJE	ILA	X	X	X	X	X			X	X	
		TALLER ARTESANAL	ILT	X	X	X	X	X			X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM	X	X	X	X	X					
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP	X	X	X	X	X					
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

OBSERVACIONES:

ILI-13

## Compatibilidad del Uso: Industria Limpia Almazanaje ILA

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
INDUSTRIAL	LIMPIA	INOCUAS	ILI	X	X	X	X	X			X	X	
		TALLER ARTESANAL	ILT	X	X	X	X	X			X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM	X	X	X	X	X					
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP	X	X	X	X	X					
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	X										

OBSERVACIONES:

ILA-14

## Compatibilidad del Uso: Taller artesanal ILT

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM	X	X	X	X	X	X	X	X	
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LIMPIA	INOCUAS	ILI	X	X	X	X	X	X	X	X	
		ALMACENAJE	ILA	X	X	X	X	X	X	X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL	X	X	X		X			X	X	1
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE	X	X								
CON LOCAL EN PLANTA BAJA		RCL	X	X	X		X					2	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE	VERDE		L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X		X			X	X	

ILT-15

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X		X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X		X			X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X		X			X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X		X			X	X	
	HOTELERO		EH	X	X	X		X					3
	ADMINISTRATIVO		EA	X	X	X		X					3
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER	X	X	X		X					3
	ENSEÑANZA		EE	X	X	X		X					3
	SANITARIO		ES			X		X					3
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB	X	X	X		X					3
	DEPORTIVO		ED	X	X	X		X					3
	SERVICIOS URBANOS		EU	X	X	X		X					3
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS	EN LA RED VIARIA	TPV										
		PLAYAS DE APARC. EN SUPERFICIE	TPP										
		SUBTERRANEOS BAJO AREAS LIBRES	TPS										
		EN PARCELAS EDIFICABLES	TPE										
	RED FERROVIARIA		TF	X	X	X		X					3
	RED AERONAUTICA		TA	X	X	X		X					3

ILT-16

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	TERMINALES		TT	X	X	X		X				3
	SERVICIOS		TS	X	X	X		X				3
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE	X	X	X		X				3
			TE	X	X	X		X				3
			TE	X	X	X		X				3
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA		SA	X	X	X		X				3
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT	X	X	X		X				3

**OBSERVACIONES:**

1: En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-10 el local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo recogerse así en la correspondiente escritura pública

2: En situación A-10 el acceso se realizará siempre a través del local de planta baja al que registralmente esté vinculado

3: Se permitirá como actividad complementaria a la actividad principal.

ILT-17

**Compatibilidad del Uso: Espacio Libre (genérico)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
ESPACIO LIBRE			L									1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R						X		X	2
INDUSTRIAL			I						X		X	2
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
EQUIPAMIENTO			E						X		X	2
INFRAESTRUCTURAS			S						X		X	2
TELECOMUNICACIONES			X						X		X	2

**OBSERVACIONES:**

1: La regulación de los espacios libres de uso y dominio público se atenderá a lo especificado en la ordenación detallada y en las Normas Urbanísticas

LVS-18

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

2: El espacio libre en parcelas adosadas se entiende siempre de carácter público y cuando así lo defina la ordenación detallada del planeamiento. En caso de parcelas con calificación diferente a espacio libre, el destino de dichas parcelas será siempre el de la calificación asignada.

LVS-19

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Comercial Local Especializado ECE****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	GALERIAS COMERCIALES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL	X	X	X		X			X	X	1
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE	X	X	X							
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X					
INDUSTRIAL			I			X					X	X	3
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				4
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH			X							
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR			X							
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC										
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										

ECE-20



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE			X						5
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA			X						
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC			X						5
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS			X						5
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE			X						5
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB			X						5
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA									
		CENTRO CULTURAL	ERC			X						5
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS									
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ			X						
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD									
		PLAZA DE TOROS	ERT			X						
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		RELIGIOSO	ERR									
		OTROS	ERO									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM			X						5
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS									
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI									
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL									
		CEMENTERIO	EUC									

ECE-21

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		CREMATARIO	EUR			X						5
		TANATORIO	EUT			X						5
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB									
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD									
		ESCOMBRERAS	EUE									
		OTROS	EUO									
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV			X						
		MERCANCIAS	TTM									
	SERVICIOS		TS									
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG									
		AREAS DE DESCANSO	TEA			X						
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM			X						
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

ECE-22

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

**OBSERVACIONES:**

1 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-10 el local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo recogerse así en la correspondiente escritura pública.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior o a través del local de planta baja al que esté registralmente vinculado (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio). En situación A-10 el acceso se realizará siempre a través del local de planta baja al que registralmente esté vinculadao.

3 : En situación A-6 deberá destinarse el local al comercio de los productos industriales de la parcela.

4 : Con los porcentajes de ocupación y destinado el local a los usos establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

5 : Deberá destinarse el local a la comercialización de recuerdos o productos relacionados con la actividad principal.

ECE-23

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Comercial Galerias Comerciales ECG****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A							Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCE RCL			X	X	X					1
INDUSTRIAL			I							X	X	2	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH			X							
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC										
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										

ECG-24

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
ADMINISTRATIVO	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP											
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE											
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X			X	X	3	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X		
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X		
	RECREATIVO Y SOCIAL	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE										
			BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB										
			AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA										
			CENTRO CULTURAL	ERC										
			CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS										
			CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ			X							
			SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
			PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
			PLAZA DE TOROS	ERT			X							
			FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
			RELIGIOSO	ERR										
	OTROS	ERO												
	ENSEÑANZA		EE											
	SANITARIO		ES											
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB												
DEPORTIVO		ED												
SERVICIOS URBANOS		EU												
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV											
	APARCAMIENTOS		TP											
	RED FERROVIARIA		TF											

ECG-25

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS			
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4				
RED AERONAUTICA	RED AERONAUTICA		TA												
		TERMINALES	VIAJEROS	TTV			X								
			MERCANCIAS	TTM											
		SERVICIOS		TS											
		ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG											
			AREAS DE DESCANSO	TEA			X								
			SERVICIOS MULTIPLES	TEM			X								
INFRAESTRUCTURAS		S													
TELECOMUNICACIONES		X													

**OBSERVACIONES:**

- 1 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior o a través de la galería comercial de planta baja (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones).
- 2 : Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.
- 3 : El uso compatible se entiende en cualquier caso como uso alternativo.

ECG-26

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Comercial Grandes Superficies ECS****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG									
		GRANDES ALMACENES	ECA									
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X		X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL		R										
INDUSTRIAL		I								X	X	1
MINERIA		M										
AGRICOLA-PECUARIO		A										
ESPACIO LIBRE		L										
EQUIPAMIENTO		E										
TRANSPORTES		T										
INFRAESTRUCTURAS		S										
TELECOMUNICACIONES		X										

ECS-27

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
<b>OBSERVACIONES:</b>											

1 : Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

ECS-28

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Comercial Grandes Almacenes ECA

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X		X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X		X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X	1
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL							X	X	1
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X	2
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC									
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									

ECA-29

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X	2
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC							X	X	2
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X	2
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

## OBSERVACIONES:

1: Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

2: En situación B-3 y B-4 podrá considerarse uso alternativo, siempre que se obtengan las autorizaciones que, en su caso, requiera la legislación específica de grandes superficies.

ECA-30

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Comercial Centro Comercial ECC****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

ECC-31

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Hotelero Hoteles, Pensiones etc EHH****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X	1
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X				X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	1
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X				X	X	

EHH-32



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA						X	X	1	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC						X	X	1	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS						X	X	1	
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE									
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB									
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA									
		CENTRO CULTURAL	ERC									
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS									
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ						X	X	1	
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD						X	X	1	
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF						X	X		
	RELIGIOSO	ERR										
	OTROS	ERO										
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
DEPORTIVO		ED										
SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									

EHH-33

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	RED FERROVIARIA		TF								
	RED AERONAUTICA		TA								
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X				X	X	
		MERCANCIAS	TTM								
	SERVICIOS		TS								
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG								
		AREAS DE DESCANSO	TEA								
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM	X	X						
INFRAESTRUCTURAS			S								
TELECOMUNICACIONES			X								

**OBSERVACIONES:**

1 : En situacion B-3 y B-4 se puede considerar uso alternativo.

2 : En situacion A-6 y A-8 deberá contar con acceso independiente desde el espacio público exterior y contar con núcleo de comunicaciones igualmente independiente del resto del edificio.

EHH-34

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Hotelero Hoteles y Casas Rurales

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico EHR

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	EHR	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	1
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	1
		ACAMPADA	EHA	X	X								
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	EHR	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X				X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG										
		GRANDES SUPERFICIES	ECS										

EHR-35

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	EHR	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	1
		CENTRO COMERCIAL	ECC										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X	1
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER										
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB										
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

## OBSERVACIONES:

1 : En situacion B-3 y B-4 se puede considerar uso alternativo.

2 : En situacion A-6 y A-8 deberá contar con acceso independiente desde el espacio público exterior y contar con núcleo de comunicaciones igualmente independiente del resto del edificio.

EHR-36

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Hotelero Residencia Comunitaria EHC

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2			
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	1	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR											
		ACAMPADA	EHA											
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB											

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X				X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG										
		GRANDES SUPERFICIES	ECS										
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	1

EHC-37

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		CENTRO COMERCIAL	ECC										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS										
RECREATIVO Y SOCIAL			ER										
ENSEÑANZA		GUARDERIA	EEG	X	X	X	X						3
		INFANTIL	EEI	X	X	X	X						3
		PRIMARIA	EEP	X	X	X	X						3
		SECUNDARIA	EES	X	X	X	X						3
		UNIVERSITARIA	EEU	X							X	X	4
		OTRAS	EEO										
SANITARIO			ES										
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR										
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH										
		CENTRO DE MENORES	EBM										
		OTROS	EBO	X	X	X	X						3
DEPORTIVO			ED										
SERVICIOS URBANOS		MATADERO	EUM										
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS	X	X	X	X						3
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI	X	X	X	X						3
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL										
		CEMENTERIO	EUC										
		CREMATARIO	EUR										
		TANATORIO	EUT										
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB										
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD										

EHC-38

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		ESCOMBRERAS	EUE										
		OTROS	EUO										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X						3
		MERCANCIAS	TTM										
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO	X	X	X	X						3
		INSTALACIONES	TSI										
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

**OBSERVACIONES:**

1 : En situacion B-3 y B-4 se puede considerar uso alternativo.

2 : En situacion A-6 y A-8 deberá contar con acceso independiente desde el espacio público exterior y contar con núcleo de comunicaciones igualmente independiente del resto del edificio.

3 : En situacion A-3, A-4, A-5 y A-6 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

EHC-39

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

4 : En situacion B-3 y B-4 se referirá a residencias o colegios mayores de alumnos o profesores de la Universidad.

EHC-40

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Hotelero Acampada EHA

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X	X			1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X	X	X			1
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X	X			1
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS						X			3
		PARQUE URBANO	LVU									
		PLAZA	LVP									
		BULEVAR	LVB									

EHA-41

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		AREA AJARDINADA	LVA									
		AREA DE JUEGOS	LVJ									
		AREA PEATONAL	LP									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT									
	SERVICIOS		TS									
		ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG								
		AREAS DE DESCANSO	TEA					X			2	
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM					X			2	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

## OBSERVACIONES:

1 : En las situaciones reflejadas se entenderá como uso complementario.

3 : En las situaciones reflejadas se entenderá como uso complementario del Espacio Libre. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EHA-42

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Hotelero Bares, cafeterías, restaurantes (EHB)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X			X	X	1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X	X			X	X	1
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X			X	X	1
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X	X			X	X	1

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE										
		CON LOCAL	RUL			X		X					2
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
		COLECTIVO	RCE										
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL			X		X					
INDUSTRIAL			I	X	X	X					X	X	3
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				4
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X			X	X	
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	

EHB-43

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X	X					
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X					
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X					
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X					
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE	X	X	X	X	X					
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB	X	X	X	X	X					
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA	X	X	X	X	X					
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X	X	X	X					
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X	X					
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X	X					
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X	X	X	X					
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X	X	X	X					
		PLAZA DE TOROS	ERT	X	X	X	X	X					
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X	X					
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X	X					
		OTROS	ERO	X	X	X	X	X					
		ENSEÑANZA		GUARDERIA	EEG								
INFANTIL	EEI												
PRIMARIA	EEP												
SECUNDARIA	EES			X	X	X	X	X					
UNIVERSITARIA	EEU			X	X	X	X	X					
OTRAS	EEO			X	X	X	X	X					
SANITARIO		CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X	X					
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X	X					
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR	X	X	X	X	X					
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH	X	X	X	X	X					
		CENTRO DE MENORES	EBM	X	X	X	X	X					

EHB-44



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		OTROS	EBO	X	X	X	X	X				
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP									
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ	X	X	X	X	X				
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X				
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X				
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X				
	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM	X	X	X	X	X				
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS	X	X	X	X	X				
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI	X	X	X	X	X				
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL	X	X	X	X	X				
		CEMENTERIO	EUC	X	X	X	X	X				
		CREMATORIO	EUR	X	X	X	X	X				
		TANATORIO	EUT	X	X	X	X	X				
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB									
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD									
		ESCOMBRERAS	EUE									
		OTROS	EUO									
TRANSPORTES	RED VIARIA	INTERURBANA	TVI									
		PRINCIPAL	TVP									
		SECUNDARIA	TVS									
		LOCAL	TVL									
		PEATONAL	TVP									
	APARCAMIENTOS	EN LA RED VIARIA	TPV									
		PLAYAS DE APARC. EN SUPERFICIE	TPP									
		SUBTERRANEOS BAJO AREAS LIBRES	TPS									
		EN PARCELAS EDIFICABLES	TPE									
	RED FERROVIARIA	LINEA FERREA ALTA VELOCIDAD	TFA									
		LINEA FERREA CONVENCIONAL	TFC									
	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	TAP									

EHB-45

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X	X				
		MERCANCIAS	TTM	X	X	X	X	X				
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO	X	X	X	X	X				
		INSTALACIONES	TSI									
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG	X	X	X	X	X				
		AREAS DE DESCANSO	TEA	X	X	X	X	X				
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM	X	X	X	X	X				
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XT									
	RADIO	CONDUCTOS	XRC									
		INSTALACIONES	XRI									
		ANTENAS	XRA									
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X	X				
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC									
		INSTALACIONES	XVI									
		ANTENAS	XVA									
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X	X				

EHB-46

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

**OBSERVACIONES:**

- 1 : En las situaciones reflejadas se entenderá como uso complementario del uso principal.
- 2 : El local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo recogerse así en la correspondiente escritura pública.
- 3 : En situación A-3, A-4 y A-5 se entenderá como uso complementario.
- 4 : Supeditado a los porcentajes de ocupación máximos permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EHB-47

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Administrativo Despacho Profesional EAP****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	OBS
EQUIPAMIENTO	ADMINISTRATIVO	OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X	X				
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X				
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC									
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B			
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL	X	X	X		X			X	X	1
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE	X	X	X	X	X					
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X					
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X					
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X					
		GRANDES SUPERFICIES	ECS										
		GRANDES ALMACENES	ECA										
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X					

EAP-48

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	HOTELERO		EH									
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP	X	X	X	X	X				2
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC									
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-10 el local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo recogerse así en la correspondiente escritura pública.

2 : En situaciones A-3, A-4, A-6, A-8 y A-10 el uso compatible se considera alternativo.

EAP-49

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Administrativo Oficina Especializada EAE****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A							Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP	X	X	X	X	X					
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA										
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC										
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL	X	X	X		X			X	X	1
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE	X	X	X	X	X					2
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X					2
INDUSTRIAL			I								X	X	3
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X					
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X					
		GRANDES SUPERFICIES	ECS										
		GRANDES ALMACENES	ECA										
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X					

EAE-50

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	HOTELERO		EH									
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1 :En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-10 el local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo recogerse así en la correspondiente escritura pública.

2 : Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

3 : Con los porcentajes de ocupación y destinado el local a los usos establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EAE-51

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Administrativo Oficinas Agrupadas EAA****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC						X	X		
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS						X	X		

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU							X	X	
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X		X	X	1
INDUSTRIAL			I						X	X	2	
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	L									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	3
		GRANDES SUPERFICIES	ECS							X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA							X	X	3
		CENTRO COMERCIAL	ECC							X	X	3

EAA-52

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
HOTELERO	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X	3
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC									
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
		RECREATIVO Y SOCIAL	ER									
		ENSEÑANZA	EE									
		SANITARIO	ES									
		BIENESTAR Y ASISTENCIAL	EB									
		DEPORTIVO	ED									
SERVICIOS URBANOS	EU											
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	X									

**OBSERVACIONES:**

1 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

2 : Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

3 : El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo en la manzana.

EAA-53

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Administrativo Centro Administrativo EAC****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X		X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X		X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL			X	X	X		X	X	2
INDUSTRIAL			I							X	X	3
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	4
		GRANDES SUPERFICIES	ECS							X	X	4
		GRANDES ALMACENES	ECA							X	X	4
		CENTRO COMERCIAL	ECC							X	X	4
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X	4

EAC-54

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC									
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

EAC-55

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

3 : Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

4 : El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo en la manzana.

EAC-56

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Administrativo Sede Institucional EAS**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>			Situación A						Situac. B		OBS	
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X		X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X		X	X	1

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>			Situación A						Situac. B		OBS	
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL			X	X	X		X	X	2
INDUSTRIAL			I						X	X	3	
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	5
		GRANDES SUPERFICIES	ECS							X	X	5
		GRANDES ALMACENES	ECA							X	X	5
		CENTRO COMERCIAL	ECC							X	X	5
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH						X	X	5	

EAS-57

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>			Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR								
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								
		ACAMPADA	EHA								
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB								
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER								
	ENSEÑANZA		EE								
	SANITARIO		ES								
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB								
	DEPORTIVO		ED								
	SERVICIOS URBANOS		EU								
TRANSPORTES			T								
INFRAESTRUCTURAS			S								
TELECOMUNICACIONES			X								

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo en la manzana.  
 2: En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

3: Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

5: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

EAS-58



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

EAS-59

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Exposiciones y Museos ERE****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB	X	X	X	X	X			X	X	1
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X	X			X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X	X			X	X	1
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X	X	X	X			X	X	1
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X	X	X	X			X	X	1
		PLAZA DE TOROS	ERT	X	X	X	X	X			X	X	1
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X	X			X	X	
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X	X			X	X	1
		OTROS	ERO	X	X	X	X	X			X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X			X	X	2
INDUSTRIAL			I	X	X	X	X	X					3
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										

ERE-60

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
ESPACIO LIBRE			L							X			4	
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X					1	
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	1	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	1	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	1	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	1	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X			X	X	1	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR											
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X			X	X	1	
		ACAMPADA	EHA											
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB											
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP											
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X	X					1	
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X			X	X	1	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X			X	X	1	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X			X	X	1	
	ENSEÑANZA		EE	X	X	X	X	X					3	
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP											3
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X	X						3
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X	X						3
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB	X	X	X	X	X						3
DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP												
	CAMPOS DE JUEGO	EDJ												
	INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X						3	
	ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X						3	
	COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X						3	
SERVICIOS URBANOS		EU	X	X	X	X	X						3	

ERE-61

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
TRANSPORTES	RED VIARIA	INTERURBANA	TV											
	APARCAMIENTOS		TP											
	RED FERROVIARIA		TF											
	RED AERONAUTICA		TA											
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X	X						3
		MERCANCIAS	TTM											
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO	X	X	X	X	X						3
		INSTALACIONES	TSI											
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG											
		AREAS DE DESCANSO	TEA	X	X	X	X	X						3
SERVICIOS MULTIPLES		TEM	X	X	X	X	X						3	
INFRAESTRUCTURAS		S												
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT											
	RADIO	CONDUCTOS	XRC											
		INSTALACIONES	XRI											
		ANTENAS	XRA											
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X	X						3
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC											
		INSTALACIONES	XVI											
		ANTENAS	XVA											
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X	X						3

OBSERVACIONES:

ERE-62

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo en la manzana.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

3 : En situación A-3, A-4, A-5 y A-6 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

4 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERE-63

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Bibliotecas y Archivos ERB****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A							Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE	X	X	X	X	X			X	X	1
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X	X			X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X	X			X	X	1
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X	X	X	X			X	X	1
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X	X	X	X			X	X	1
		PLAZA DE TOROS	ERT	X	X	X	X	X					2
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X	X			X	X	
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X	X			X	X	1
		OTROS	ERO	X	X	X	X	X			X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL			X	X	X			X	X	3
INDUSTRIAL			I	X	X	X	X	X					2
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										

ERB-64

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	L	Situacion A						Situac. B			
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS	
ESPACIO LIBRE			L						X				4
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X					1
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X		1
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X		X	X		1
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X		X	X		1
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X		X	X		1
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X		X	X		1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X		X	X		1
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X	X					1
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X		X	X		1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X		X	X		1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X		X	X		1
	ENSEÑANZA		EE	X	X	X	X	X					2
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X	X					2
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X	X					2
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB	X	X	X	X	X					2
DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP											
	CAMPOS DE JUEGO	EDJ											
	INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X					2	
	ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X					2	
	COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X					2	
SERVICIOS URBANOS		EU	X	X	X	X	X					2	

ERB-65

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	L	Situacion A						Situac. B				
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS		
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV											
	APARCAMIENTOS		TP											
	RED FERROVIARIA		TF											
	RED AERONAUTICA		TA											
	TERMINALES	VIAJEROS		TTV										
		MERCANCIAS		TTM	X	X	X	X	X					2
	SERVICIOS	OFICINAS		TSO	X	X	X	X	X					2
		INSTALACIONES		TSI										
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS		TEG										
		AREAS DE DESCANSO		TEA	X	X	X	X	X					2
SERVICIOS MULTIPLES			TEM	X	X	X	X	X					2	
INFRAESTRUCTURAS		S												
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT											
	RADIO	CONDUCTOS		XRC										
		INSTALACIONES		XRI										
		ANTENAS		XRA										
		EMISORAS		XRE	X	X	X	X	X					2
	TELEVISION	CONDUCTOS		XVC										
		INSTALACIONES		XVI										
		ANTENAS		XVA										
EMISORAS			XVE	X	X	X	X	X					2	

OBSERVACIONES:

ERB-66

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo en la manzana.

2: En situación A-3, A-4, A-5 y A-6 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

3 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

4 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERB-67

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Auditorios, cines, teatros etc ERA****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ERE	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE	X	X	X	X	X			X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X	X	X	X			X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X	X			X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X	X			X	X	1
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERM	X	X	X	X	X			X	X	1
		DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTA	ERD	X	X	X	X	X			X	X	1
		PLAZA DE TOROS	ERT	X	X	X	X	X					2
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X	X			X	X	
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X	X			X	X	1
		OTROS	ERO	X	X	X	X	X			X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	RUE	RUL	RUA	RCE	RCL	I	M	A	Situacion A			Situac. B		OBS	
											A-3	A-4	A-6	A-8	A-10		A-12
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE														
		CON LOCAL	RUL														
		ANEXA A OTROS USOS	RUA														
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE										X	X			
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL										X	X			
INDUSTRIAL			I														
MINERIA			M														
AGRICOLA-PECUARIO			A														

ERA-68

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	L	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
ESPACIO LIBRE			L							X			4
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X					1
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	1
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	1
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	1
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	1
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X			X	X	1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X			X	X	1
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X	X					1
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X	X			X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X			X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X			X	X	1
ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X	X	X	X					2	
	INFANTIL	EEI											
	PRIMARIA	EEP											
	SECUNDARIA	EES											
	UNIVERSITARIA	EEU											
	OTRAS	EEO											
SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP											
	CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC											
	HOSPITALES Y CLINICAS	ESH											
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EBR	X	X	X	X	X					2	
DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP											
	CAMPOS DE JUEGO	EDJ											

ERA-69

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X				2	
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X				2	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X				2	
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS		TTV									
		MERCANCIAS		TTM	X	X	X	X	X				2
	SERVICIOS	OFICINAS		TSO	X	X	X	X	X				2
		INSTALACIONES		TSI									
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS		TE									
	INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT										
	RADIO	CONDUCTOS		XRC									
		INSTALACIONES		XRI									
		ANTENAS		XRA									
		EMISORAS		XRE	X	X	X	X	X				2
	TELEVISION	CONDUCTOS		XVC									
		INSTALACIONES		XVI									
		ANTENAS		XVA									
		EMISORAS		XVE	X	X	X	X	X				2

ERA-70

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2: En situación A-3, A-4, A-5 y A-6 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

4: Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetarán las superficies dotacionales públicas mínimas previstas en el PGM.

ERA-71

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Centro Cultural ERC****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ERE	ERB	ERA	ERS	ERJ	ERM	ERD	ERT	ERF	ERR	ERO	Situacion A			Situac. B		OBS		
														A-1	A-2	A-5	A-7	A-9		A-11	B-1
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS															X	X	1		
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS																X	X	1	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC																X	X	1	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO																X	X	1	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS																X	X	1	
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS																X	X	1	
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA																X	X	1	
		PLAZA DE TOROS																			
		FERIAS DE MUESTRAS																	X	X	
		RELIGIOSO																	X	X	1
		OTROS																	X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	RU	RC	I	M	A	L	ECE	Situacion A						Situac. B		OBS		
										A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR																			
	COLECTIVO																	X	X	
INDUSTRIAL																				
MINERIA																				
AGRICOLA-PECUARIO																				
ESPACIO LIBRE																			X	3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO																		

ERC-72



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B			
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS	
		GALERIAS COMERCIALES	ECG							X	X	1
		GRANDES SUPERFICIES	ECS							X	X	1
		GRANDES ALMACENES	ECA							X	X	1
		CENTRO COMERCIAL	ECC							X	X	1
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X	1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X	1
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC							X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X	1
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
	TRANSPORTES		T									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

**OBSERVACIONES:**

ERC-73

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del

Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERC-74

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Centro Sociorecreativo o Cívico ERS****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	1
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	1
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	1
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	1
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ								X	X	1
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM								X	X	1
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD								X	X	1
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF								X	X	
		RELIGIOSO	ERR								X	X	1
		OTROS	ERO								X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								X	X	
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				2
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										

ERS-75

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	1
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	1
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	1
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	1
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	1
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	1
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	1
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	1
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X	1	
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB										
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

OBSERVACIONES:

ERS-76

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERS-77

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Casinos y Salas de Juegos ERJ****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE										
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB										
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA										
		CENTRO CULTURAL	ERC										
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS			X	X	X					1
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X						X	X	
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X						X	X	
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
		RELIGIOSO	ERR										
		OTROS	ERO										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X		X	X	

ERJ-78

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ECA	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X			X	X	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC										
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS										
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB										
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X	X					
		MERCANCIAS	TTM										

ERJ-79

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	SERVICIOS		TS										
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

**OBSERVACIONES:**

1: En situacion A-5 , A-7 y A-9 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

ERJ-80

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Salas de juego recreativos ERM

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ERE	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE										
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB										
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA										
		CENTRO CULTURAL	ERC										
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS			X	X	X					1
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X						X	X	
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD	X	X						X	X	
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
		RELIGIOSO	ERR										
		OTROS	ERO										

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	RU	RCE	RCL	I	M	A	L	Situación A				Situac. B		OBS
										A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU													
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE													
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X										
INDUSTRIAL			I													
MINERIA			M													
AGRICOLA-PECUARIO			A													
ESPACIO LIBRE			L							X						2

ERM-81

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ECE	ECG	ECS	ECA	ECC	EHH	EHR	EHC	EHA	EHB	EAP	EAE	EAA	EAC	EAS	EE	ES	EB	EBH	EBM	EBO	EDP	EDJ	EDM	EDE	EDC	EU	Situación A				Situac. B		OBS
																														A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE																																	
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X														X	X													
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X														X	X													
		GRANDES ALMACENES	ECA																			X	X													
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X														X	X													
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X													X	X														
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR																																	
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC																																	
		ACAMPADA	EHA																																	
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB																																	
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP																																	
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE																																	
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA																			X	X													
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC																			X	X													
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS																																	
ENSEÑANZA		EE																																		
SANITARIO		ES																																		
BIENESTAR Y ASISTENCIAL			EB																																	
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH																																	
		CENTRO DE MENORES	EBM	X	X	X	X	X																							1					
		OTROS	EBO																																	
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP																																	
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ																																	
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X																							1					
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X																							1					
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X																							1					
SERVICIOS URBANOS		EU																																		

ERM-82

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
TRANSPORTES	RED VIARIA	INTERURBANA	TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS		TTV	X	X	X	X	X				
		MERCANCIAS		TTM									
	SERVICIOS		TS										
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS		TEG									
		AREAS DE DESCANSO		TEA	X	X	X	X	X				
		SERVICIOS MULTIPLES		TEM	X	X	X	X	X				
INFRAESTRUCTURAS		S											
TELECOMUNICACIONES		X											

**OBSERVACIONES:**

1: En situacion A-5 , A-7 y A-9 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERM-83

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Pubs, Cafés concierto, Discotecas y Salas de Fiesta ERD****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE									
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB									
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA									
		CENTRO CULTURAL	ERC									
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X	X				1
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ	X	X	X	X	X		X	X	1
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM	X	X	X	X	X		X	X	1
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		RELIGIOSO	ERR									
		OTROS	ERO									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE									
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X		X				2
INDUSTRIAL			I							X	X	3
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L						X			5
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									

ERD-84

COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico													
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Código	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA										
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X			X	X	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X	X					6
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X					6
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X	X					6
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO		EA										
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR										
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH										
		CENTRO DE MENORES	EBM	X	X	X	X	X					6
		OTROS	EBO										
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ										
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X	X					
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X	X					
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X	X					
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										

ERD-85

COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico													
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Código	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES		TT										
	SERVICIOS		TS										
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG										
		AREAS DE DESCANSO	TEA										
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM			X	X	X					7
	INFRAESTRUCTURAS		S										
	TELECOMUNICACIONES		X										

**OBSERVACIONES:**

1: En situación A-1, A-2, A-5, A-7 y A-9 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

2: Deberán tener los locales, en todo caso, un aforo inferior a 100 personas.

3: Siempre y cuando del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

5: Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales públicas mínimas previstas en el PGM.

6: En situaciones A-3, A-4, A-6, A-8 y A-10 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

7: En situaciones A-6, A-8 y A-10 se entenderá como uso complementario del hotelero, de existir el mismo.

ERD-86



## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Plaza de Toros ERT

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ER	Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO	AGRICOLA		AA									
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS						X			2
		PARQUE URBANO	LVU									
		PLAZA	LVP									
		BULEVAR	LVB									
		AREA AJARDINADA	LVA									
		AREA DE JUEGOS	LVJ									
		AREA PEATONAL		LP								
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE									
		GALERIAS COMERCIALES	ECG									

ERT-87

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS									
		GRANDES ALMACENES	ECA									
		CENTRO COMERCIAL	ECC							X	X	3
	HOTELERO		EH									
	ADMINISTRATIVO		EA									
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP									
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ									
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM									
		ESTADIOS	EDE							X	X	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC							X	X	
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1: En situacion A-12 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

ERT-88

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A					Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	

2: Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERT-89

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Ferias de Muestras ERF****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE										
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB										
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA										
		CENTRO CULTURAL	ERC										
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS										
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT								X	X	1
		RELIGIOSO	ERR										
		OTROS	ERO										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	ICM								X	X
		NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS	ICP									
	LIMPIA	INOCUAS	ILI								X	X
		ALMACENAJE	ILA								X	X
		TALLER ARTESANAL	ILT								X	X
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									

ERF-90

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS							X			3	
		PARQUE URBANO	LVU											
		PLAZA	LVP											
		BULEVAR	LVB											
		AREA AJARDINADA	LVA											
		AREA DE JUEGOS	LVJ											
		AREA PEATONAL	LP											
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE											
		GALERIAS COMERCIALES	ECG											
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	4	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	4	
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	4	
	HOTELERO	EH												
	ADMINISTRATIVO	EA												
	ENSEÑANZA	EE												
	SANITARIO	ES												
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	EB												
DEPORTIVO	ED													
SERVICIOS URBANOS	EU													
TRANSPORTES	RED VIARIA	T												
INFRAESTRUCTURAS	S													
TELECOMUNICACIONES	X													

ERF-91

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1 : En situacion B-1 y B-2 se considera uso alternativo.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas minimas previstas en el PGM.

4 : En situacion B-3 y B-4 se considera uso alternativo.

ERF-92

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Religioso ERR****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE	X	X					X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB	X	X					X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA	X	X					X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC	X	X					X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X					X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ							X	X	
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM							X	X	
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD							X	X	
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		OTROS	ERO									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE							X	X	
		CON LOCAL	RUL							X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X		X	X	1
INDUSTRIAL			I	X	X	X	X	X				2
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									

ERR-93

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
ESPACIO LIBRE	VERDE	PARQUE SUBURBANO	LVS							X		4
		PARQUE URBANO	LVU									
		PLAZA	LVP									
		BULEVAR	LVB									
		AREA AJARDINADA	LVA									
		AREA DE JUEGOS	LVJ									
		AREA PEATONAL	LP									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X	X				
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X					X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X					X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X		X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X	X		X	X	2
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X	X				2
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X	X		X	X	2
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X	X				2
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
	OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
	OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X		
	CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X	X		X	X	2	
	SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X	X		X	X	2	
ENSEÑANZA		EE	X	X	X	X	X				2	
SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
	CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X	X				2	
	HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X	X				2	
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB	X	X	X	X	X		X	X	2	

ERR-94

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ							X	X	2	
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM							X	X	2	
		ESTADIOS	EDE							X	X	2	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC							X	X	2	
		SERVICIOS URBANOS	EU	X	X	X	X	X					2
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X	X					
		MERCANCIAS	TTM										
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO	X	X	X	X	X					2
		INSTALACIONES	TSI										
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG										
		AREAS DE DESCANSO	TEA	X	X	X	X	X					
SERVICIOS MULTIPLES		TEM	X	X	X	X	X						
INFRAESTRUCTURAS		S											
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT										
	RADIO	CONDUCTOS	XRC										
		INSTALACIONES	XRI										
		ANTENAS	XRA										
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X	X					2

ERR-95

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC										
		INSTALACIONES	XVI										
		ANTENAS	XVA										
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X	X					2

**OBSERVACIONES:**

1 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

2 : En situación A-3, A-4, A-6, A-8 y A-10 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo.

3 : En situación A-12, se entenderá como uso complementario del principal y por tanto destinado a los usuarios del mismo.

4 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del

Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

ERR-96

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Recreativo y Social Otros (ERO)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE									
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB									
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA									
		CENTRO CULTURAL	ERC									
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS									
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ									
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTA	ERD									
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		RELIGIOSO	ERR									
		OTROS	ERO									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL											
INDUSTRIAL											
MINERIA											
AGRICOLA-PECUARIO											
ESPACIO LIBRE											
EQUIPAMIENTO											

ERO-97

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
TRANSPORTES											
INFRAESTRUCTURAS											
TELECOMUNICACIONES											

**OBSERVACIONES:**

Las situaciones de compatibilidad se referirán al uso al que sea asimilable la actividad concreta a implantar.

ERO-98

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Guardería EEG

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	INFANTIL	EEI	X	X	X	X				X	X	
		PRIMARIA	EEP	X	X						X	X	
		SECUNDARIA	EES	X	X						X	X	
		UNIVERSITARIA	EEU	X	X						X	X	
		OTRAS	EEO	X	X						X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X					X	X	1
INDUSTRIAL			I	X	X								2
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X						4
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X				X	X	5
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X				X	X	6
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X				X	X	6

EEG-99

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X				X	X	5
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X				X	X	6
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X						7
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X				X	X	7
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X				X	X	7
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS	X	X	X	X				X	X	6
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF	X	X	X	X						7
		RELIGIOSO	ERR	X	X	X	X				X	X	6
OTROS	ERO												
SANITARIO		CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X						7
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X						7
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB								X	X		
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ										6

EEG-100



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X				X	X	6
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X				X	X	6
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X				X	X	6
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES	VIAJEROS	TTV	X	X	X	X						7
		MERCANCIAS	TTM										
	SERVICIOS		TS										
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG										
		AREAS DE DESCANSO	TEA	X	X	X	X						7
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM	X	X	X	X						7
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA		XT										
	RADIO	CONDUCTOS	XRC										
		INSTALACIONES	XRI										
		ANTENAS	XRA										
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X						7
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC										
		INSTALACIONES	XVI										
		ANTENAS	XVA										

EEG-101

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X						7

**OBSERVACIONES:**

1 : En situación A-3, A-4 y A-6 la guardería deberá disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

2 : En situación A-3 y A-4 se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo. La guardería deberá disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

4 : En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 la guardería deberá disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

5 : En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 la guardería deberá disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

6 : En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 la guardería se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo, debiendo disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

7 : En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 la guardería se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo, debiendo disponer de un espacio libre abierto para el esparcimiento de los alumnos con un ratio mínimo de 0,5 m2 por alumno.

EEG-102

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Infantil EEI

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X	X	X				X	X	
		PRIMARIA	EEP	X	X						X	X	
		SECUNDARIA	EES	X	X						X	X	
		UNIVERSITARIA	EEU	X	X						X	X	
		OTRAS	EEO	X	X						X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	

EEI-103

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR											
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X		
		ACAMPADA	EHA											
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB											
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP											
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE											
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X		
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X		
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X		
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X		
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X		
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X		
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X		
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS								X	X		
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ								X	X		
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM								X	X		
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD								X	X		
		PLAZA DE TOROS	ERT											
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF											
		RELIGIOSO	ERR								X	X		
OTROS	ERO													
SANITARIO		ES												
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB								X	X			
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP											
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ								X	X		
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM								X	X		
		ESTADIOS	EDE								X	X		
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC								X	X		

EEI-104

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	SERVICIOS URBANOS		EU									
	TRANSPORTES		T									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

OBSERVACIONES:

EEI-105

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Primaria EEP****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X						X	X	
		INFANTIL	EEI	X	X						X	X	
		SECUNDARIA	EES	X	X						X	X	
		UNIVERSITARIA	EEU								X	X	
		OTRAS	EEO	X	X						X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA	A CIELO ABIERTO	CANTERA	M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	

EEP-106

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X		
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X		
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC							X	X		
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X		
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE							X	X		
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB							X	X		
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA							X	X		
		CENTRO CULTURAL	ERC							X	X		
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS							X	X		
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ							X	X		
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM							X	X		
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD							X	X		
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
		RELIGIOSO	ERR							X	X		
		OTROS	ERO										
SANITARIO		ES											
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB							X	X			
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ							X	X		
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM							X	X		
		ESTADIOS	EDE							X	X		
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC							X	X		

EEP-107

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

EEP-108

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Secundaria EES

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X						X	X	
		INFANTIL	EEI	X	X						X	X	
		PRIMARIA	EEP	X	X						X	X	
		UNIVERSITARIA	EEU								X	X	
		OTRAS	EEO	X	X						X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	

EES-109

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X	
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS								X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ								X	X	
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM								X	X	
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD								X	X	
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
		RELIGIOSO	ERR								X	X	
		OTROS	ERO										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB								X	X	
	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ								X	X	
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM								X	X	
		ESTADIOS	EDE								X	X	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC								X	X	
	SERVICIOS URBANOS		EU										

EES-110

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

OBSERVACIONES:

EES-111

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Universitaria EEU****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG								X	X	
		INFANTIL	EEI								X	X	
		PRIMARIA	EEP								X	X	
		SECUNDARIA	EES								X	X	
		OTRAS	EEO								X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG								X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC								X	X	

EEU-112

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X		
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X		
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC							X	X		
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X		
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE							X	X		
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB							X	X		
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA							X	X		
		CENTRO CULTURAL	ERC							X	X		
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS							X	X		
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ							X	X		
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM							X	X		
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD							X	X		
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF										
		RELIGIOSO	ERR							X	X		
		OTROS	ERO										
		SANITARIO		ES									
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB							X	X			
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ							X	X		
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM							X	X		
		ESTADIOS	EDE							X	X		
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC							X	X		

EEU-113

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		SERVICIOS URBANOS	EU									
		TRANSPORTES	T									
		INFRAESTRUCTURAS	S									
		TELECOMUNICACIONES	X									

OBSERVACIONES:

EEU-114



## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Enseñanza Otras EEO.

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	ENSEÑANZA	GUARDERIA	EEG	X	X	X	X				X	X	1
		INFANTIL	EEI	X	X	X	X				X	X	1
		PRIMARIA	EEP	X	X	X	X				X	X	1
		SECUNDARIA	EES	X	X	X	X				X	X	1
		UNIVERSITARIA	EEU	X	X	X	X				X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE								X	X	
		CON LOCAL	RUL								X	X	
		ANEXA A OTROS USOS	RUA										
	COLECTIVO		RC								X	X	
INDUSTRIAL			I	X	X	X	X						2
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				4
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X				X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X				X	X	2
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X				X	X	2
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X				X	X	2

EEO-115

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH	X	X	X	X				X	X	2
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR	X	X	X	X				X	X	2
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC	X	X	X	X				X	X	2
		ACAMPADA	EHA	X	X	X	X				X	X	2
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X				X	X	2
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC	X	X	X	X				X	X	2
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS	X	X	X	X				X	X	2
RECREATIVO Y SOCIAL		ER	X	X	X	X				X	X	2	
SANITARIO		CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X						2
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X						2
BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB	X	X	X	X				X	X	2	
DEPORTIVO		PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ	X	X	X	X				X	X	5
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM	X	X	X	X				X	X	5
		ESTADIOS	EDE	X	X	X	X				X	X	5
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC	X	X	X	X				X	X	5
SERVICIOS URBANOS		EU	X	X	X	X						2	
TRANSPORTES	RED VIARIA	INTERURBANA	TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TC										

EEO-116

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	RED AERONAUTICA	TA									
	TERMINALES	VIAJEROS MERCANCIAS	TT	X	X	X	X				2
			TTM								
	SERVICIOS	OFICINAS INSTALACIONES	TSO	X	X	X	X				2
			TSI								
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS AREAS DE DESCANSO SERVICIOS MULTIPLES	TEG								
			TEA	X	X	X	X				2
			TEM	X	X	X	X				2
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	XT									
	RADIO	CONDUCTOS INSTALACIONES ANTENAS EMISORAS	XRC								
			XRI								
			XRA								
			XRE	X	X	X	X				2
	TELEVISION	CONDUCTOS INSTALACIONES ANTENAS EMISORAS	XVC								
			XVI								
			XVA								
			XVE	X	X	X	X				2

**OBSERVACIONES:**

1: En situación A-1, A-2, A-5 y A-7 el tipo de enseñanza a implantar se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo o a la formación del personal adscrito a la actividad principal.

EEO-117

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

2: En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 el tipo de enseñanza a implantar se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo o a la formación del personal adscrito a la actividad principal.

3: En situación A-3, A-4, A-6, A-8 y A-12 el tipo de enseñanza a implantar se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a la formación del personal adscrito a la actividad principal.

4: Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales públicas mínimas previstas en el PGM.

5: En situación A-3, A-4, A-6 y A-8 el tipo de enseñanza a implantar se entenderá como uso complementario del principal y, por tanto, destinado a los usuarios del mismo o a la formación del personal adscrito a la actividad principal.

EEO-118

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Sanitario Consulta Profesional ESP

COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	SANITARIO	CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC	X	X	X	X			X	X	1
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X			X	X	1

COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	RUE							X	X	
		CON LOCAL	RUL	X	X	X	X			X	X	2
		ANEXA A OTROS USOS	RUA									
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE	X	X	X	X					4
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X					
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE	X	X	X	X					
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X					
		GRANDES SUPERFICIES	ECS									
		GRANDES ALMACENES	ECA									
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X					
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH									

ESP-119

COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC									
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP	X	X	X	X					
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE	X	X	X	X					
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA	X	X	X	X					
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC									
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS									
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									
	ENSEÑANZA		EE									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
TRANSPORTES			T									
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

## OBSERVACIONES:

1: En situación A-1, A-2, A-5, A-7 se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de la superficie destinada al uso característico.

ESP-120

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

2 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 el local deberá estar siempre vinculado a la vivienda, debiendo

recogerse así en la correspondiente escritura pública.

4: Siempre y cuando no se trate de una actividad clasificada.

ESP-121

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Sanitario Centros de Salud y consultorios ESC****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2			
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH							X	X		1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU							X	X		
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE							X	X		
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X		X	X		2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X		X	X		4
		GRANDES SUPERFICIES	ECS							X	X		
		GRANDES ALMACENES	ECA							X	X		
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X		X	X		4
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X		

ESC-122

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA						X	X			
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC						X	X			
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS						X	X			
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE						X	X			
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB						X	X			
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA						X	X			
		CENTRO CULTURAL	ERC						X	X			
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS						X	X			
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF						X	X			
		RELIGIOSO	ERR						X	X			
		OTROS	ERO						X	X			
	ENSEÑANZA		EE										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR						X	X			
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH						X	X			
		CENTRO DE MENORES	EBM						X	X			
		OTROS	EBO						X	X			
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES			T										

ESC-123

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
			S										
			X										

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

4. En situación A, siempre que en la actividad no se den situaciones de pernatación y/u hospitalización.

ESC-124

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Sanitario Hospitales y Clínicas (ESH)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC								X	X	1

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								X	X	
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X			X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										

ESH-125

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X	
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS								X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF								X	X	
		RELIGIOSO	ERR								X	X	
		OTROS	ERO								X	X	
	ENSEÑANZA		EE										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR								X	X	
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH								X	X	
		CENTRO DE MENORES	EBM								X	X	
		OTROS	EBO								X	X	
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU										
TRANSPORTES			T										

ESH-126

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

ESH-127

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Bienestar y Asistencial Residencia de Ancianos (EBR)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH								X	X	1
		CENTRO DE MENORES	EBM								X	X	1
		OTROS	EBO								X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								X	X	
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	2
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X			X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE	VERDE		L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
HOTELERO		HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH							X	X		

EBR-128



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR									
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC							X	X	
		ACAMPADA	EHA									
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB									
	ADMINISTRATIVO	DESPACHO PROFESIONAL	EAP									
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE									
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA							X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC							X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS							X	X	
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE							X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB							X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA							X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC							X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS							X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ									
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD									
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF							X	X	
		RELIGIOSO	ERR							X	X	
		OTROS	ERO							X	X	
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU									
	TRANSPORTES		T									

EBR-129

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		INFRAESTRUCTURAS	S									
		TELECOMUNICACIONES	X									

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

EBR-130

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Bienestar y Asistencial Hogares y Clubs de ancianos (EBH)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR								X	X	1
		CENTRO DE MENORES	EBM								X	X	1
		OTROS	EBO								X	X	1

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								X	X	
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X			X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										

EBH-131

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X	
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS								X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF								X	X	
		RELIGIOSO	ERR								X	X	
		OTROS	ERO								X	X	
ENSEÑANZA			EE										
SANITARIO			ES										
DEPORTIVO			ED										
SERVICIOS URBANOS			EU										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										

EBH-132

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
TELECOMUNICACIONES			X								

**OBSERVACIONES:**

1: El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja). En situación A-10 el acceso se realizará de igual manera que en situación A-8.

EBH-133

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Bienestar y Asistencial Centros de Menores (EBM)**

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB								

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R								
INDUSTRIAL			I								
MINERIA			M								
AGRICOLA-PECUARIO			A								
ESPACIO LIBRE			L								
EQUIPAMIENTO			E								
TRANSPORTES			T								
INFRAESTRUCTURAS			S								
TELECOMUNICACIONES			X								

**OBSERVACIONES:**

EBM-134

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Bienestar y Asistencial Otros (EBO)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR							X	X	1
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH							X	X	1
		CENTRO DE MENORES	EBM							X	X	1

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								X	X	
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE								X	X	
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL	X	X	X	X	X			X	X	2
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	
		GRANDES SUPERFICIES	ECS								X	X	
		GRANDES ALMACENES	ECA								X	X	
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	
	HOTELERO	HOTELES, PENSIONES, ETC	EHH								X	X	
		HOTELES Y CASAS RURALES	EHR										

EBO-135

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		RESIDENCIAS COMUNITARIAS	EHC								X	X	
		ACAMPADA	EHA										
		BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES	EHB										
ADMINISTRATIVO		DESPACHO PROFESIONAL	EAP										
		OFICINA ESPECIALIZADA	EAE										
		OFICINAS AGRUPADAS	EAA								X	X	
		CENTRO ADMINISTRATIVO	EAC								X	X	
		SEDE INSTITUCIONAL	EAS								X	X	
RECREATIVO Y SOCIAL		EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								X	X	
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB								X	X	
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA								X	X	
		CENTRO CULTURAL	ERC								X	X	
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS								X	X	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ										
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM										
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD										
		PLAZA DE TOROS	ERT										
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF								X	X	
		RELIGIOSO	ERR								X	X	
		OTROS	ERO								X	X	
		ENSEÑANZA			EE								
SANITARIO			ES										
DEPORTIVO			ED										
SERVICIOS URBANOS			EU										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										

EBO-136

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

1 : El uso compatible se entiende en cualquier situación como uso alternativo.

2 : En situación A-8 solo en planta primera, debiendo de contar con núcleo de comunicaciones independiente desde espacio público exterior (en ningún caso podrá comunicarse con el núcleo de comunicaciones del edificio ni existir viviendas en planta baja).

EBO-137

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Deportivo Pistas Aisladas (EDP)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	ED						X	X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU						X			1
	COLECTIVO	RC						X			1
INDUSTRIAL		I						X			1
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L						X			2
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	EC						X			1
	HOTELERO	EH						X			1
	ADMINISTRATIVO	EA						X			1
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE								
	BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB									
	AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA									
	CENTRO CULTURAL	ERC									
	CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS						X			1

EDP-138

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ									
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD									
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		RELIGIOSO	ERR									
		OTROS	ERO									
	ENSEÑANZA		EE						X			1
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB						X			1
	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EU						X			1
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT						X			1
	SERVICIOS	OFICINAS	TS						X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TE						X			1
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONDUCTOS	SAC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SAA									
		INSTALACIONES	SAI						X			1
	SANEAMIENTO	CONDUCTOS	SSC									

EDP-139

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SSA									
		INSTALACIONES	SSI						X			1
	ENERGIA ELECTRICA	CONDUCTOS	SEC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SEA									
		INSTALACIONES	SEI						X			1
	ALUMBRADO	CONDUCTOS	SLC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SLA									
		LUMINARIAS Y SEMAFOROS	SLL									
	GAS CIUDAD	CONDUCTOS	SGC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SGA									
		INSTALACIONES	SGI						X			1
	EXTINCION DE INCENDIOS	CONDUCTOS	SIC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SIA									
		INSTALACIONES	SII						X			1
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XTC									
		ARQUETAS Y CUADROS	XTH									
		INSTALACIONES	XTI						X			1
		ANTENAS	XTA									
	RADIO	CONDUCTOS	XRC									
		INSTALACIONES	XRI						X			1
		ANTENAS	XRA									
		EMISORAS	XRE						X			1
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC									
		INSTALACIONES	XVI						X			1
		ANTENAS	XVA									
		EMISORAS	XVE						X			1

EDP-140

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1 : En situación A-12 se entenderá como uso complementario del principal, destinándose la utilización de las instalaciones por los usuarios del uso principal.

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del

Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EDP-141

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Deportivo Campos de Juego (EDJ)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	ED	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO		ED							X	X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R							X			1
INDUSTRIAL			I							X			1
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L							X			2
EQUIPAMIENTO			EC							X			1
	HOTELERO		EH							X			1
	ADMINISTRATIVO		EA							X			1
	RECREATIVO Y SOCIAL	EXPOSICIONES Y MUSEOS	ERE										
		BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS	ERB										
		AUDITORIOS, CINES, TEATROS, ETC	ERA										
		CENTRO CULTURAL	ERC										

EDJ-142



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
		CENTRO SOCIORECREATIVO O CIVICO	ERS						X			1
		CASINOS Y SALAS DE JUEGOS	ERJ									
		SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	ERM									
		PUBS, C.CONCERT, DISCOT. Y S.FIESTA	ERD									
		PLAZA DE TOROS	ERT									
		FERIAS DE MUESTRAS	ERF									
		RELIGIOSO	ERR									
		OTROS	ERO									
	ENSEÑANZA		EE						X			1
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB						X			1
	SERVICIOS URBANOS		EU						X			1
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT						X			1
	SERVICIOS		TS						X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE						X			1
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONDUCTOS	SAC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SAA									
		INSTALACIONES	SAI						X			

EDJ-143

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	SANEAMIENTO	CONDUCTOS	SSC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SSA									
		INSTALACIONES	SSI						X			
	ENERGIA ELECTRICA	CONDUCTOS	SEC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SEA									
		INSTALACIONES	SEI						X			
	ALUMBRADO	CONDUCTOS	SLC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SLA									
		LUMINARIAS Y SEMAFOROS	SLL									
	GAS CIUDAD	CONDUCTOS	SGC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SGA									
		INSTALACIONES	SGI						X			
	EXTINCION DE INCENDIOS	CONDUCTOS	SIC									
		ARQUETAS, CUADROS ETC	SIA									
		INSTALACIONES	SII						X			
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XTC									
		ARQUETAS Y CUADROS	XTH									
		INSTALACIONES	XTI						X			
		ANTENAS	XTA									
	RADIO	CONDUCTOS	XRC									
		INSTALACIONES	XRI						X			1
		ANTENAS	XRA									
		EMISORAS	XRE						X			1
	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC									
		INSTALACIONES	XVI						X			1
		ANTENAS	XVA									
		EMISORAS	XVE						X			1

EDJ-144

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1 : En situación A-12 se entenderá como uso complementario del principal.

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EDJ-145

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Deportivo Instalaciones Medias (EDM)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ					X	X	X			1
		ESTADIOS	EDE					X	X	X			1
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC					X	X	X			1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

EDM-146

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

OBSERVACIONES:

1.- En situación A-11, B-1 y B-2 se entenderá uso alternativo.

3.- Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EDM-147

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Deportivo Estadios (EDE)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ						X	X	X	1	
		INSTALACIONES MEDIAS	EDM						X	X	X	1	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC						X	X	X	1	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

EDE-148

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

OBSERVACIONES:

1.- En situación A-11, B-1 y B-2 se entenderá uso alternativo.

3.- Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EDE-149

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Deportivo Instalaciones Medias (EDM)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	PISTAS AISLADAS	EDP										
		CAMPOS DE JUEGO	EDJ						X	X	X	1	
		ESTADIOS	EDE						X	X	X	1	
		COMPLEJO POLIDEPORTIVO	EDC						X	X	X	1	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X			3	
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

EDC-150

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-11	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

1.- En situación A-11, B-1 y B-2 se entenderá uso alternativo

3.- Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EDC-151

**Compatibilidad del Uso:Equipamiento Urbano Matadero (EUM)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS		EU										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE		IC							X	X		
	LIMPIA		IL										
MINERIA	A CIELO ABIERTO		M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

EUM-152

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Seguridad Ciudadana (EUS)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	EUM	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM										
		PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO	EUI	X	X						X	X	
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL	X	X						X	X	
		CEMENTERIO	EUC										
		CREMATORIO	EUR										
		TANATORIO	EUT										
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB										
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD										
		ESCOMBRERAS	EUE										
		OTROS	EEO	X	X						X	X	

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	RU	RC	I	M	A	L	EC	Situación A				Situac. B		OBS
										A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU											X	X	
	COLECTIVO		RC											X	X	
INDUSTRIAL			I											X	X	
MINERIA			M													
AGRICOLA-PECUARIO			A													
ESPACIO LIBRE			L													
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC											X	X	

EUS-153

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	EH	EA	ER	EE	ES	EB	ED	T	S	X	Situación A				Situac. B		OBS
													A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	
	HOTELERO		EH																
	ADMINISTRATIVO		EA												X	X			
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER																
	ENSEÑANZA		EE																
	SANITARIO		ES																
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB																
	DEPORTIVO		ED																
TRANSPORTES			T																
INFRAESTRUCTURAS			S																
TELECOMUNICACIONES			X																

## OBSERVACIONES:

General: Se admitirá siempre como uso complementario del principal en el sentido de establecer medidas de seguridad de las instalaciones o edificios.

EUS-154

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Prevención y Extinción de Incendios (EUI)

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM									
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS	X	X						X	X
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL	X	X						X	X
		CEMENTERIO	EUC									
		CREMATORIO	EUR									
		TANATORIO	EUT									
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB									
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD									
		ESCOMBRERAS	EUE									
		OTROS	EUO	X	X						X	X

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU								X	X
	COLECTIVO	RC								X	X
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE	MOLESTAS	I								
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L									
EQUIPAMIENTO		E								X	X

EUI-155

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES		X									

**OBSERVACIONES:**

General: Se admitirá siempre como uso complementario del principal en el sentido de establecer medidas de prevención contra incendios de las instalaciones o edificios.

EUI-156



**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Recogida de Basuras y Limpieza Viaria (EUL)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM										
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS	X	X						X	X	
		PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO	EUI	X	X						X	X	
		CEMENTERIO	EUC										
		CREMATORIO	EUR										
		TANATORIO	EUT										
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB										
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD										
		ESCOMBRERAS	EUE										
		OTROS	EEO	X	X						X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I								X	X	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										

EUL-157

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

**OBSERVACIONES:**

General: Se admitirá siempre como uso complementario del principal en el sentido de establecer cuartos de limpieza o basuras.

EUL-158

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Cementerio (EUC)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO			EU								

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R								
INDUSTRIAL			I								
MINERIA			M								
AGRICOLA-PECUARIO			A								
ESPACIO LIBRE			L								
EQUIPAMIENTO			E								
TRANSPORTES			T								
INFRAESTRUCTURAS			S								
TELECOMUNICACIONES			X								

OBSERVACIONES:

EUC-159

## Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Crematorio (EUR)

## COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM									
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS									
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI									
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL									
		CEMENTERIO	EUC	X	X					X	X	
		TANATORIO	EUT	X	X							1
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB									
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD									
		ESCOMBRERAS	EUE									
		OTROS	EUO									

## COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL	CONTAMINANTE		IC							X	X	
	LIMPIA		IL									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO			E									

EUR-160

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

**OBSERVACIONES:**

1 : Se entenderá como uso complementario del principal.

EUR-161

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Tanatorio (EUT)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM										
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS										
		PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO	EUI										
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL										
		CEMENTERIO	EUC	X	X					X	X		
		CREMATARIO	EUR	X	X					X	X		
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB										
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD										
		ESCOMBRERAS	EUE										
		OTROS	EEO										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I								X	X	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC										
	HOTELERO		EH										

EUT-162

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	ADMINISTRATIVO		EA										
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER										
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO	CONSULTA PROFESIONAL	ESP										
		CENTROS DE SALUD Y CONSULTORIOS	ESC										
		HOSPITALES Y CLINICAS	ESH	X	X	X	X						2
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	RESIDENCIAS DE ANCIANOS	EBR	X	X	X	X						2
		HOGARES Y CLUB DE ANCIANOS	EBH										
		CENTRO DE MENORES	EBM										
		OTROS	EBO										
	DEPORTIVO		ED										
	TRANSPORTES		T										
	INFRAESTRUCTURAS		S										
	TELECOMUNICACIONES		X										

**OBSERVACIONES:**

2 : Se entenderá como uso complementario del principal.

EUT-163

**Compatibilidad del Uso:Equipamiento Urbano Vertedero y Tratamiento de basuras (EUB)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM										
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS										
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI										
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL										
		CEMENTERIO	EUC										
		CREMATORIO	EUR										
		TANATORIO	EUT										
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD							X	X		
		ESCOMBRERAS	EUE							X	X		
		OTROS	EUO										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			T										

EUB-164

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

EUB-165

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Vertedero y depósito de residuos inertes (EUD)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM									
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS									
		PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO	EUI									
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL									
		CEMENTERIO	EUC									
		CREMATARIO	EUR									
		TANATORIO	EUT									
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB							X	X	
		ESCOMBRERAS	EUE							X	X	
		OTROS	EUD									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES			T									

EUD-166

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

EUD-167

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Escombreras (EUE)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	MATADERO	EUM									
		SEGURIDAD CIUDADANA	EUS									
		PREVENCION Y EXTINCION DE INCENDIO	EUI									
		RECOGIDA DE BASURAS Y L. VIARIA	EUL									
		CEMENTERIO	EUC									
		CREMATORIO	EUR									
		TANATORIO	EUT									
		VERTEDERO Y T. DE BASURAS	EUB							X	X	
		VERTEDERO Y D. DE RESIDUOS INERTES	EUD							X	X	
		OTROS	EEO									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									
INDUSTRIAL			I									
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									
EQUIPAMIENTO			E									
TRANSPORTES			T									

EUE-168

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

OBSERVACIONES:

EUE-169

**Compatibilidad del Uso: Equipamiento Urbano Otros (EUO)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS		EU									1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			R									1
INDUSTRIAL			I									1
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L									2
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC									1
	HOTELERO		EH									1
	ADMINISTRATIVO		EA									1
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER									1
	ENSEÑANZA		EE									1
	SANITARIO		ES									1
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									1
	DEPORTIVO		ED									1

EUO-170

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
TRANSPORTES			T								1
INFRAESTRUCTURAS			S								
TELECOMUNICACIONES			X								

**OBSERVACIONES:**

1 : Las situaciones de compatibilidad se referirán al uso al que sea asimilable la actividad concreta a implantar

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

EUO-171

**Compatibilidad del Uso: Tranportes Red viaria (TV)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A							Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A							Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R						X			1
INDUSTRIAL			I						X			1
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L						X			
EQUIPAMIENTO			E						X			1,3
TRANSPORTES	APARCAMIENTOS		TP						X			
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT						X			
	SERVICIOS		TS						X			

TV-172



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE						X			
INFRAESTRUCTURAS			I						X			1
TELECOMUNICACIONES			X						X			1

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : Se debe entender como uso complementario y de mínima implantación para acceso a aparcamientos.

3 : Los espacios verdes podrán ser cruzados para el acceso a los edificios o aparcamientos que puedan albergar en su interior, si bien, minimizando su implantación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

TV-173

**Compatibilidad del Uso: Tranportes Aparcamiento Playas de aparcamiento en superficie(TPP)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TRANSPORTES	APARCAMIENTOS		TP						X			1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R						X			
INDUSTRIAL			I						X			1
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L						X			2,3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC						X			
	HOTELERO		EH						X			
	ADMINISTRATIVO		EA						X			
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER						X			
	ENSEÑANZA		EE						X			
	SANITARIO		ES						X			
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB						X			

TPP-174

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	DEPORTIVO	ED						X			
	SERVICIOS URBANOS	EU						X			1
TRANSPORTES	RED VIARIA	TV									
	RED FERROVIARIA	TF									
	RED AERONAUTICA	TA									
	TERMINALES	TT						X			1
	SERVICIOS	TS						X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO	TE						X			1
INFRAESTRUCTURAS		S						X			1
TELECOMUNICACIONES		X						X			1

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : El uso compatible podrá extenderse a todo el ambito del espacio libre de la parcela, cuidando con esmero el cumplimiento de las características de implantación establecidas para el uso.

2: Solo para Parques Suburbanos (LVS),superiores a 2 hectáreas y con una ocupación que no exceda del 1%.

TPP-175

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
3 : En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.											

TPP-176

**Compatibilidad del Uso: Tranportes Aparcamiento Subteraneo bajo áreas libres (TPS)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TRANSPORTES	APARCAMIENTOS	TP						X			

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R						X			1
INDUSTRIAL		I						X			1
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE	VERDE	LV						X			2,3
	AREA PEATONAL	LP						X			2
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	EC						X			1
	HOTELERO	EH						X			1
	ADMINISTRATIVO	EA						X			1
	RECREATIVO Y SOCIAL	ER						X			1
	ENSEÑANZA	EE						X			1
	SANITARIO	ES						X			1

TPS-177

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	EB						X			1
	DEPORTIVO	ED						X			1
	SERVICIOS URBANOS	EU						X			1
TRANSPORTES	RED VIARIA	TV						X			1
	RED FERROVIARIA	TF									
	RED AERONAUTICA	TA									
	TERMINALES	TT						X			1
	SERVICIOS	TS						X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO	TE						X			1
INFRAESTRUCTURAS		S						X			1
TELECOMUNICACIONES		X						X			1

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1: El uso compatible podrá extenderse, en principio, al ambito del espacio libre de la parcela permitido sobre rasante para el uso aparcamiento, cuidando del tratamiento de las características de ambientales del espacio libre sobre rasante.

TPS-178

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS

2 : El uso compatible podrá extenderse, en principio, al ambito del espacio libre, cuidando con esmero del tratamiento de las características ambientales del espacio libre sobre rasante. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

3: Sin reducir los porcentajes de superficies de áreas ajardinadas.

TPS-179

**Compatibilidad del Uso: Tranportes Aparcamiento en Parcelas edificables (TPE)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B			
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	OBS	
TRANSPORTES	APARCAMIENTOS	T										

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B			
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	OBS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU			X		X	X				
	COLECTIVO	EXCLUSIVA	RCE			X		X	X			1
		CON LOCAL EN PLANTA BAJA	RCL			X	X	X	X			2
INDUSTRIAL		I			X	X	X	X			2	
MINERIA		M										
AGRICOLA-PECUARIO		A										
ESPACIO LIBRE		L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	EC			X	X	X	X				
	HOTELERO	EH			X	X	X	X			2	
	ADMINISTRATIVO	EA			X	X	X	X			2	
	RECREATIVO Y SOCIAL	ER			X	X	X	X			2	
	ENSEÑANZA	EE			X		X	X			1	

TPE-180

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	SANITARIO	ES			X		X	X			1
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	EB			X		X	X			1
	DEPORTIVO	ED			X	X	X	X			1
	SERVICIOS URBANOS	EU			X	X	X	X			
TRANSPORTES	RED VIARIA	TV									
	RED FERROVIARIA	TF									
	RED AERONAUTICA	TA									
	TERMINALES	TT			X	X	X	X			
	SERVICIOS	TS			X	X	X	X			
	ESTACIONES DE SERVICIO	TE			X	X	X	X			
	INFRAESTRUCTURAS	S			X	X	X	X			
TELECOMUNICACIONES	X			X	X	X	X				

**OBSERVACIONES:**

General-1 : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

General-2 : Los aparcamientos situados en situación A-12 se ajustarán a lo determinado para la compatibilidad del uso específico TPS.

TPE-181

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

1 : En situación A-6 se entenderá compatible cuando la dotación de aparcamientos exigible no pueda garantizarse en otras situaciones.

2 : En situaciones A-6 y A-8 se entenderá compatible cuando la dotación de aparcamientos exigible no pueda garantizarse en otras situaciones.

TPE-182

**Compatibilidad del Uso: Tranportes (TF)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TRANSPORTES	RED FERROVIARIA	TF									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R									
INDUSTRIAL		I									
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L									
EQUIPAMIENTO		E									
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES		X									

TF-183

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
OBSERVACIONES:											

TF-184

**Compatibilidad del Uso: Transportes Red Aeronautica Pistas de Aterrizaje (TAP)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TRANSPORTES	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	TAP								

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R									
INDUSTRIAL		I									
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L									
EQUIPAMIENTO		E									
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES		X									

TAP-185

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

OBSERVACIONES:

TAP-186

**Compatibilidad del Uso: Transportes Terminales de Viajeros (TTV)**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	TTV	A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TRANSPORTES	TERMINALES	VIAJEROS	TTV						X	X	X	

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL			RU									
	COLECTIVO		RC							X	X	
INDUSTRIAL			I							X	X	
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L						X			2
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC							X	X	
	HOTELERO		EH							X	X	
	ADMINISTRATIVO		EA							X	X	
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER							X	X	
	ENSEÑANZA		EE									
	SANITARIO		ES									

TTV-187

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico</b>				Situación A						Situac. B		OBS
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED									
	SERVICIOS URBANOS		EU							X	X	
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF							X	X	
	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	TAP							X	X	
	SERVICIOS	OFICINAS	TS							X	X	
		INSTALACIONES	TSI									
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE						X	X	X	
INFRAESTRUCTURAS			S									
TELECOMUNICACIONES			X									

**OBSERVACIONES:**

2 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

TTV-188



**Compatibilidad del Uso: Transportes Terminales de Mercancías (TTM)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	TTM	Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TRANSPORTES	TERMINALES	MERCANCIAS	TTM						X		X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I								X	X	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC								X	X	
	HOTELERO		EH										
	ADMINISTRATIVO		EA										
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER										
	ENSEÑANZA		EE										
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB										

TTM-189

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	DEPORTIVO		ED										
	SERVICIOS URBANOS		EU								X	X	
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF								X	X	
	RED AERONAUTICA	PISTAS DE ATERRIZAJE	TAP								X	X	
	SERVICIOS	OFICINAS	TS								X	X	
		INSTALACIONES	TSI										
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE						X		X	X	
INFRAESTRUCTURAS			S										
TELECOMUNICACIONES			X										

OBSERVACIONES:

TTM-190

**Compatibilidad del Uso: Transportes Servicios Oficinas (TSO)**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>												
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B			
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	OBS	
TRANSPORTES	SERVICIOS	INSTALACIONES	TSI						X			

**OBSERVACIONES:**

General : La compatibilidad del uso será la correspondiente al uso administrativo en el que se encuadre.

TSO-191

**Compatibilidad del Uso: Transportes Servicios Instalaciones (TSI)**

<b>COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico</b>												
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B			
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	OBS	
TRANSPORTES	SERVICIOS	OFICINAS	TSO									

**OBSERVACIONES:**

General : La compatibilidad del uso permitirá la construcción de edificios e instalaciones necesarios para garantizar la regulación, funcionamiento y mantenimiento de las diferentes redes de transportes establecidas.

TSI-192

**Compatibilidad del Uso: Transportes Estaciones de Servicio Gasolineras TEG.****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	TE	Situación A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TRANSPORTES	ESTACIONES DE SERVICIO		TE	X	X	X	X	X			X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I	X	X	X	X	X			X	X	1
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	LOCAL ESPECIALIZADO	ECE										
		GALERIAS COMERCIALES	ECG	X	X	X	X	X			X	X	3
		GRANDES SUPERFICIES	ECS	X	X	X	X	X			X	X	3
		GRANDES ALMACENES	ECA	X	X	X	X	X			X	X	3
		CENTRO COMERCIAL	ECC	X	X	X	X	X			X	X	3
	HOTELERO		EH										
	ADMINISTRATIVO		EA										
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER										
	ENSEÑANZA		EE										

TEG-193

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situación A						Situac. B		OBS		
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4			
	SANITARIO		ES											
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB											
	DEPORTIVO		ED											
	SERVICIOS URBANOS		EU	X	X	X	X	X			X	X	1	
TRANSPORTES	RED VIARIA		T							X			4	
	APARCAMIENTOS	EN LA RED VIARIA	TPV							X				4
		PLAYAS DE APARC. EN SUPERFICIE	TPP							X				4
		SUBTERRANEOS BAJO AREAS LIBRES	TPS											
		EN PARCELAS EDIFICABLES	TPE											
	RED FERROVIARIA		TF											
	RED AERONAUTICA		TA											
	TERMINALES		TT	X	X	X	X	X			X	X		
	SERVICIOS	OFICINAS	TSO											
		INSTALACIONES	TSI	X	X	X	X	X					5	
INFRAESTRUCTURAS			S											
TELECOMUNICACIONES			X											

**OBSERVACIONES:**

1 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 se entenderá como uso complementario del principal, y en consecuencia para atender las necesidades de la actividad.

TEG-194

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

3 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 se entenderá como uso complementario del principal, y en consecuencia para atender las necesidades de la actividad, salvo que la legislación específica permita su instalación para uso público.

4 : En el interior de los núcleos urbanos se podrá admitir en los laterales de las vías y se limitará a los puntos concretos de suministro y una pequeña caseta de oficina y control. Su establecimiento estará sujeto a concesión administrativa.

5 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 se entenderá como uso complementario del principal, y en consecuencia para atender las necesidades de la actividad, salvo que la legislación específica permita su instalación para uso público.

TEG-195

**Compatibilidad del Uso: Transportes Estaciones de Servicio Areas de descanso (TEA)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TRANSPORTES	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG										
		SERVICIOS MULTIPLES	TEM	X	X	X	X	X		X			1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R										
INDUSTRIAL			I										
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L										
EQUIPAMIENTO			E										
TRANSPORTES			TV							X			
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES		TT	X	X	X	X	X			X	X	3

TEA-196

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	SERVICIOS		TS									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

**OBSERVACIONES:**

1 : En las diferentes situaciones de compatibilidad se entenderá como uso alternativo.

3 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 se entenderá como uso complementario del principal, y en consecuencia para atender las necesidades de la actividad.

TEA-197

**Compatibilidad del Uso: Transportes Estaciones de Servicio Servicios multiples (TEM)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TRANSPORTES	ESTACIONES DE SERVICIO	GASOLINERAS	TEG									
		AREAS DE DESCANSO	TEA									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	RESIDENCIAL		R									
	INDUSTRIAL		I									
	MINERIA		M									
	AGRICOLA-PECUARIO		A									
	ESPACIO LIBRE		L									
	EQUIPAMIENTO		E									
TRANSPORTES			TV							X		
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT	X	X	X	X	X		X	X	2

TEM-198

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	SERVICIOS		TS									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

**OBSERVACIONES:**

2 : En situaciones A-3, A-4, A-6 y A-8 se entenderá como uso complementario del principal, y en consecuencia para atender las necesidades de la actividad.

TEM-199

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Abastecimiento de Agua Instalaciones (SAI)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
	ABASTECIMIENTO DE AGUA		SA									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	RESIDENCIAL		R							X	X	1
	INDUSTRIAL		I							X	X	1
	MINERIA		M									
	AGRICOLA-PECUARIO		A									
	ESPACIO LIBRE		L						X			3
	EQUIPAMIENTO		E							X	X	1
	TRANSPORTES		T									
	INFRAESTRUCTURAS	SANEAMIENTO	SS	X	X					X	X	
		ENERGIA ELECTRICA	SE							X	X	
		ALUMBRADO	SL									
		GAS CIUDAD	SG									

SAI-200

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	EXTINCION DE INCENDIOS		SI									
	TELECOMUNICACIONES		X							X	X	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos especificos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

SAI-201

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Saneamiento Instalaciones (SSI)**

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
	INFRAESTRUCTURAS	SANEAMIENTO	SS									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	RESIDENCIAL		R									
	INDUSTRIAL		I							X	X	1
	MINERIA		M									
	AGRICOLA-PECUARIO		A									
	ESPACIO LIBRE		L									
	EQUIPAMIENTO		E									
	TRANSPORTES		T									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

SSI-202

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
OBSERVACIONES:											

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

SSI-203

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Energía Electrica instalaciones (SEI)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INFRAESTRUCTURAS	ENERGIA ELECTRICA	SE									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R							X	X	1
INDUSTRIAL		I							X	X	1
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L					X				3
EQUIPAMIENTO		E							X	X	1
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	SA							X	X	
	SANEAMIENTO	SS							X	X	
	ALUMBRADO	SL									
	GAS CIUDAD	SG									

SEI-204



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	EXTINCION DE INCENDIOS		SI									
	TELECOMUNICACIONES		X							X	X	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos especificos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

SEI-205

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Alumbrado (SL)**

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
	INFRAESTRUCTURAS	ALUMBRADO	SL									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	RESIDENCIAL		R									
	INDUSTRIAL		I									
	MINERIA		M									
	AGRICOLA-PECUARIO		A									
	ESPACIO LIBRE		L									
	EQUIPAMIENTO		E									
	TRANSPORTES		T									
	INFRAESTRUCTURAS		S									
	TELECOMUNICACIONES		X									

SL-206

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
OBSERVACIONES:											

General : Debido a la particularidad del uso se entenderá siempre complementarios de los diferentes usos para su buen funcionamiento.

SL-207

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Gas Ciudad (SG)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INFRAESTRUCTURAS	GAS CIUDAD	SG									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R									
INDUSTRIAL		I									
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L									
EQUIPAMIENTO		E									
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES		X									

SG-208

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso se entenderá siempre complementarios de los diferentes usos para su buen funcionamiento.

SG-209

**Compatibilidad del Uso: Infraestructura Extinción de incendios (SI)**

**COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
INFRAESTRUCTURAS	EXTINCION DE INCENDIOS	SI									

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL		R									
INDUSTRIAL		I									
MINERIA		M									
AGRICOLA-PECUARIO		A									
ESPACIO LIBRE		L									
EQUIPAMIENTO		E									
TRANSPORTES		T									
INFRAESTRUCTURAS		S									
TELECOMUNICACIONES		X									

SI-210

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso se entenderá siempre complementarios de los diferentes usos para su buen funcionamiento.

SI-211

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Telefonía Instalaciones (XTI)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XTC										
		ARQUETAS Y CUADROS	XTH										
		ANTENAS	XTA	X	X						X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R								X	X	1
INDUSTRIAL			I								X	X	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO			E								X	X	1
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS	SANEAMIENTO		SS								X	X	
	ENERGIA ELECTRICA		SE								X	X	
	ALUMBRADO		SL										
	GAS CIUDAD		SG										

XTI-212

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	EXTINCIÓN DE INCENDIOS	SI									
TELECOMUNICACIONES		X						X	X	X	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

XTI-213

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Telefonía Antenas (XTA)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TELECOMUNICACIONES	TELEFONIA	CONDUCTOS	XTC								
		ARQUETAS Y CUADROS	XTH								
		INSTALACIONES	XTI	X	X	X	X	X	X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU								
	COLECTIVO		RC			X		X			1
INDUSTRIAL			I			X		X	X	X	
MINERIA			M								
AGRICOLA-PECUARIO	AGRICOLA		A								
ESPACIO LIBRE	VERDE		L					X			3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC			X		X			1
	HOTELERO		EH			X		X			1
	ADMINISTRATIVO		EA			X		X			1
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER			X		X			1
	ENSEÑANZA		EE								

XTA-214

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	SANITARIO	ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL	EB									
	DEPORTIVO	ED				X		X			1
	SERVICIOS URBANOS	EU				X		X			
TRANSPORTES	RED VIARIA	TV									
	APARCAMIENTOS	TP									
	RED FERROVIARIA	TF									
	RED AERONAUTICA	TA									
	TERMINALES	TT				X		X			1
	SERVICIOS	TS				X		X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO	TE				X		X			1
INFRAESTRUCTURAS		S				X		X			
TELECOMUNICACIONES		X				X		X			

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

XTA-215

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

XTA-216

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Radio Instalaciones (XRI)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	RADIO	CONDUCTOS	XRC										
		ANTENAS	XRA	X	X						X	X	
		EMISORAS	XRE	X	X						X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL			R								X	X	1
INDUSTRIAL			I								X	X	
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO			E								X	X	1
TRANSPORTES			T										
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA		SA								X	X	
	SANEAMIENTO		SS								X	X	
	ENERGIA ELECTRICA		SE										
	ALUMBRADO		SL										

XRI-217

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	GAS CIUDAD		SG										
	EXTINCION DE INCENDIOS		SI										
TELECOMUNICACIONES			X								X	X	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

XRI-218

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Radio Antenas (XRA)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2	
TELECOMUNICACIONES	RADIO	CONDUCTOS	XRC									
		INSTALACIONES	XRI	X	X	X	X	X	X	X	X	1
		EMISORAS	XRE	X	X	X	X	X	X	X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU									
	COLECTIVO		RC				X		X			1
INDUSTRIAL			I				X		X	X	X	
MINERIA			M									
AGRICOLA-PECUARIO			A									
ESPACIO LIBRE			L						X			3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC				X		X			1
	HOTELERO		EH				X		X			1
	ADMINISTRATIVO		EA				X		X			1
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER				X		X			1
	ENSEÑANZA		EE									

XRA-219

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	
	SANITARIO		ES									
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB									
	DEPORTIVO		ED				X		X			1
	SERVICIOS URBANOS		EU				X		X			
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV									
	APARCAMIENTOS		TP									
	RED FERROVIARIA		TF									
	RED AERONAUTICA		TA									
	TERMINALES		TT				X		X			1
	SERVICIOS		TS				X		X			1
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE				X		X			1
INFRAESTRUCTURAS			S				X		X			
TELECOMUNICACIONES			X				X		X			

XRA-220



**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

XRA-221

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Radio Emisoras (XRE)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	RADIO	CONDUCTOS	XRC									
		INSTALACIONES	XRI					X	X	X		
		ANTENAS	XRA					X	X	X		

**OBSERVACIONES:**

General : La compatibilidad del uso será la correspondiente al uso administrativo en el que se encuadre.

XRE-222

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Televisión Instalaciones (XVI)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC									
		ANTENAS	XVA	X	X					X	X	
		EMISORAS	XVE	X	X					X	X	

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL		R								X	X	1
INDUSTRIAL		I								X	X	
MINERIA		M										
AGRICOLA-PECUARIO		A										
ESPACIO LIBRE		L						X				3
EQUIPAMIENTO		E								X	X	1
TRANSPORTES		T										
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	SA								X	X	
	SANEAMIENTO	SS								X	X	
	ENERGIA ELECTRICA	SE										
	ALUMBRADO	SL										

XVI-223

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situación A						Situac. B		OBS	
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	GAS CIUDAD	SG										
	EXTINCION DE INCENDIOS	SI										
TELECOMUNICACIONES		X								X	X	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales públicas mínimas previstas en el PGM.

XVI-224

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Televisión Antenas (XVA)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC										
		INSTALACIONES	XVI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1
		EMISORAS	XVE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		RU										
	COLECTIVO		RC				X		X				1
INDUSTRIAL			I				X		X	X	X		
MINERIA			M										
AGRICOLA-PECUARIO			A										
ESPACIO LIBRE			L						X				3
EQUIPAMIENTO	COMERCIAL		EC				X		X				1
	HOTELERO		EH				X		X				1
	ADMINISTRATIVO		EA				X		X				1
	RECREATIVO Y SOCIAL		ER				X		X				1
	ENSEÑANZA		EE										

XVA-225

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO		Situacion A						Situac. B		OBS	
				A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4		
	SANITARIO		ES										
	BIENESTAR Y ASISTENCIAL		EB										
	DEPORTIVO		ED				X		X				1
	SERVICIOS URBANOS		EU				X		X				
TRANSPORTES	RED VIARIA		TV										
	APARCAMIENTOS		TP										
	RED FERROVIARIA		TF										
	RED AERONAUTICA		TA										
	TERMINALES		TT				X		X				1
	SERVICIOS		TS				X		X				1
	ESTACIONES DE SERVICIO		TE				X		X				1
INFRAESTRUCTURAS			S				X		X				
TELECOMUNICACIONES			X				X		X				

XVA-226

**COMPATIBILIDAD USOS: Diferente uso Pormenorizado y uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS
			A-3	A-4	A-6	A-8	A-10	A-12	B-3	B-4	

**OBSERVACIONES:**

General : Debido a la particularidad del uso solo se estudia la compatibilidad de aquellos que pueden afectar a instalaciones o edificios. Por tanto solo analizaremos algunos usos específicos.

1 : La implantación del uso quedará condicionada al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje y medio ambiente urbano pueda producir la instalación.

3 : Con los porcentajes de ocupación establecidos en el uso Espacio Libre en las Normas Urbanísticas del Plan , quedando condicionado la implantación del uso al estudio de impacto ambiental que sobre el paisaje urbano pueda producir la instalación. En todo caso se respetaran las superficies dotacionales publicas mínimas previstas en el PGM.

XVA-227

**Compatibilidad del Uso: Telecomunicaciones Televisión Emisoras (XVE)****COMPATIBILIDAD USOS: Igual uso Pormenorizado y diferente uso específico**

GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECIFICO	Situacion A						Situac. B		OBS	
			A-1	A-2	A-5	A-7	A-9	A-11	B-1	B-2		
TELECOMUNICACIONES	TELEVISION	CONDUCTOS	XVC									
		INSTALACIONES	XVI					X	X	X		
		ANTENAS	XVA					X	X	X		

**OBSERVACIONES:**

General : La compatibilidad del uso será la correspondiente al uso administrativo en el que se encuadre.

XVE-228

DOCUMENTO N.º 2  
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL

ÍNDICE

TÍTULO I  
GENERALIDADES

CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO

SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y CONTENIDO

Artículo 1.1.1. División del Territorio (E)

Artículo 1.1.2. Objeto y contenido (E)

SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANO

Artículo 1.1.3. Condiciones de las áreas normativas delimitadas (E)

SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

Artículo 1.1.4. Condiciones de los sectores delimitados (E)

SECCIÓN 4.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

Artículo 1.1.5. Condiciones de las Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E)

Artículo 1.1.6. Definición de la terminología empleada en las Condiciones de Desarrollo (E)

Artículo 1.1.7. Coeficientes de homogeneización (E)

SECCIÓN 5.ª: SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

Artículo 1.1.8. Condiciones de las Áreas de Reparto (E)

TÍTULO 2  
SUELO URBANO

CAPÍTULO 1: ZONA I

SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.1.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE PROTECCIÓN APR-1.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

Artículo 2.1.3. Otras condiciones (D)

CAPÍTULO 2. ZONA 2

SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.2.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

SECCIÓN 2.ª: Áreas de conservación aco-2.1, aco-2.2, aco-2.3 y aco-2.4. Particularidades

Artículo 2.2.2. Obras admisibles (D)

Artículo 2.2.3. Condiciones de Aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-2.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.4. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Artículo 2.2.5. Condiciones Estéticas (D)

SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.2.6. Áreas Normativas delimitadas(E)

SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-2.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.7. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (D)

Artículo 2.2.8. Obras admisibles (D)

Artículo 2.2.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-2.2 Y ARE 2.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.10. Condiciones estéticas (D)

SECCIÓN 7.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE 2.4, ARE-2.5, ARE-2.6 Y ARE-2.7.

Artículo 2.2.11. Obras admisibles y condiciones estéticas (D)

Artículo 2.2.12. Aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

SECCIÓN 8.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.2.13. Áreas Normativas delimitadas (E)

SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-2.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.14. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.2.15. Áreas Normativas delimitadas (E)

SECCIÓN 11.ª: ARAS DE NUEVA PLANTA ANP-2.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.16. Condiciones de parcelación (D)

## SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP- 2.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.17. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 3. ZONA 3

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.3.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3-4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.2. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

Artículo 2.3.3. Obras admisibles (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.11 PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.4. Condiciones estéticas (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.5. Condiciones de parcelación, aprovechamiento superficial, volumétrico y estético (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.6. Condiciones particulares de parcelación y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.3.7. Áreas de Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE 3.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.8. Condiciones de parcelación y de uso (D)

## SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-3.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-3.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.10. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.3.11. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 11.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN 3.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.12. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 12.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.3.13. Áreas Normativas delimitadas.(E)

## SECCIÓN 13.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA EN EL ANP-3.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.14. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 14.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-3.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.15. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 4. ZONA 4

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.4.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.2. Condiciones de edificios Catalogados (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Artículo 2.4.4. Condiciones de edificios Catalogados (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 5.ª : ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.6. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico y estético (D)

## SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.7. Condiciones de edificios Catalogados (D)

## SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.9. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.8. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.13. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.4.10. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE 4.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.11. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

Artículo 2.4.12. Condiciones de uso (E)

## SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE 4.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.13. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

## SECCIÓN 12.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.4.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 13.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-4.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.15. Condiciones de edificios Catalogados (D)

Artículo 2.4.16. Condiciones de Desarrollo (E)

## SECCIÓN 14.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.4.17. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 15.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-4.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.18. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 16.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-4.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.19. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 5. ZONA 5

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.5.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.2. Condiciones de los edificios Catalogados (D)

Artículo 2.5.3. Condiciones de parcelación, de aprovechamiento superficial y volumétrico y de uso (E)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.6. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.5.7. Áreas Normativas delimitadas (D)

## SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-5.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.8. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 8.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.5.9. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN ARN-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.10. Condiciones de gestión y ejecución material (E)

## SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN ARN-5.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.11. Condiciones de Desarrollo (E)

## SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.5.12. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.13. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 13.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-5.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.14. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 6. ZONA 6

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.6.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.2. Condiciones de edificios Catalogados (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.3. Condiciones de Edificios Catalogados (D)

Artículo 2.6.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACO-6.3

Artículo 2.6.5. Condiciones de edificios Catalogados (D)

Artículo 2.6.6. Condiciones de parcelación y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.7. Condiciones de edificios Catalogados (D)

Artículo 2.6.8. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.10. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.7. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.11. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.6.12. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN 6.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.13. Condiciones de desarrollo (E)

#### SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.6.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-6.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.15. Condiciones de desarrollo (E)

### CAPÍTULO 7. ZONA 7

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.7.1. Áreas normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-7.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.2. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-7.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.3. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.7.4. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.5. Condiciones de Gestión (E)

Artículo 2.7.6. Condiciones de Desarrollo (E)

#### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.7. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.8. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

#### SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.7.10. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-7.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.11. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

### CAPÍTULO 8. ZONA 8

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.8.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE PROTECCIÓN APR-8.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.2. Condiciones de desarrollo (E)

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.8.3. Áreas Normativas delimitadas (E)

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACO-8.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.5. Condiciones de edificios catalogados (D)



**SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.6. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.6. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.7. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.7. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACION ACO-8.8. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.8. Condiciones de uso (D)

**SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES**

Artículo 2.8.9. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-8.6. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.10. Condiciones de desarrollo. Manzana 01 y 02 (E)

Artículo 2.8.11. Condiciones de desarrollo. Manzana 03 (E)

**SECCIÓN 11.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-8.7. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.12. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE 8.8. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.13. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 13.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES**

Artículo 2.8.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 14.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.3. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.15. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 15.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.4. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.16. Condiciones de parcelación y aprovechamiento (E)

**SECCIÓN 16.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.5. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.17. Condiciones de edificios catalogados (D)

Artículo 2.8.18. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 17.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES**

Artículo 2.8.19. Áreas Normativas delimitadas (e)

**SECCIÓN 18.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-8.1. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.20. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 19.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-8.2. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.8.21. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

**CAPÍTULO 9. ZONA 9****SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES**

Artículo 2.9.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES**

Artículo 2.9.2. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-9.1. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

**SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES**

Artículo 2.9.4. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-9.1. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.5. Obras admisibles (D)

**SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-9.2. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.6. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 7.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES**

Artículo 2.9.7. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-9.1.- PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.8. Condiciones de desarrollo (D)

**TÍTULO 3****SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN****CAPÍTULO 1. ZONA 2****SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES**

Artículo 3.1.1. Sectores delimitados (E)

**SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-2.1. PARTICULARIDADES**

Artículo 3.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-2.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-2.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.1.4. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 2. ZONA 3

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.2.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-3.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-3.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.2.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-3.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.2.4. Condiciones de Gestión (E)

Artículo 3.2.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## CAPÍTULO 3. ZONA 4

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.3.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-4.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.3.2. Condiciones de Gestión (E)

Artículo 3.3.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## CAPÍTULO 4. ZONA 5

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.4.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-5.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.4.2. Condiciones de gestión y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.4.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-5.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.4.4. Condiciones de gestión y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## CAPÍTULO 5. ZONA 6

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.5.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-6.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.5.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## CAPÍTULO 6. ZONA 8

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.6.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-8.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-8.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-8.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## CAPÍTULO 7. ZONA 9

## SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.7.1. Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-9.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.7.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-9.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.7.3. Condiciones de desarrollo (E)

## TÍTULO 4

## SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

## CAPÍTULO 1. ZONA 2

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB CC-2.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-2.2-1

Artículo 4.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 2. ZONA 3

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.2.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-3.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-3.2-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.2.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-3.3-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.2.4. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 3. ZONA 4

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.3.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB CC-4.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.2. Condiciones de Desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.4. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-3. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.5. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-4.3-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.6. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-4.3-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.7. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 4. ZONA 5

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.4.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-3. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.4. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-4. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.5. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-5.2-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.6. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-5.2-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.7. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 5. ZONA 6

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.5.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.2. Condiciones de desarrollo (E)

Artículo 4.5.3. Condiciones Particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.4. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-3. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.5. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-4. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.6. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-5. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.7. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-6. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.8. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-7. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.9. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-8. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.10. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-6.2-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.11. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 6. ZONA 7

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.6.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-7.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.6.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-7.1-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.6.3. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 7. ZONA 9

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO ZONA 9. GENERALIDADES

Artículo 4.7.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.2. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-3. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.4. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.5. Condiciones de desarrollo (E)

Artículo 4.7.6. Condiciones Particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

## SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-2. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.7. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-3. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.8. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-4. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.9. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-5 PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.10. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-9.3-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.11. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 11.ª: SECTOR SUB-CC-9.4-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.7.12. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 8. ZONA 10

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.8.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-10.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.8.2. Condiciones de desarrollo (E)

## TÍTULO 5

## SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

## CAPÍTULO 1. ÁREAS DE REPARTO Y DESARROLLO

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 5.1.1. Áreas de Reparto (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-2.1

Artículo 5.1.2. Condiciones de Desarrollo (E)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-3.1

Artículo 5.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-4.1

Artículo 5.1.4. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-5.1

Artículo 5.1.5. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-6.1

Artículo 5.1.6. Condiciones de desarrollo (E)

ANEXO: FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

## TÍTULO I GENERALIDADES

### CAPÍTULO I OBJETO Y CONTENIDO

#### SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y CONTENIDO

##### Artículo 1.1.1. División del Territorio (E)

El Núcleo Urbano Principal se divide a los efectos de estas Normas en diez zonas, cada una de las cuales se subdividen en diferentes ámbitos territoriales en función de la clasificación de suelo establecida.

##### Artículo 1.1.2. Objeto y contenido (E)

El objeto de las presentes normas es el de establecer las particularidades de los diferentes ámbitos territoriales del Núcleo Urbano Principal que complementan o limitan las contempladas en la Normativa Urbanística General.

#### SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANO

##### Artículo 1.1.3. Condiciones de las áreas normativas delimitadas (E)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material de las áreas normativas delimitadas en cada una de las zonas, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se atenderán a lo establecido en las Secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª del Capítulo 2 del Título 3 de la Normativa Urbanística General para todo lo no dispuesto particularizadamente en el Título 2 del presente documento. Igualmente nos remitiremos a las Secciones 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª y 9.ª de dicho Título y Capítulo cuando nos refiramos respectivamente a los diferentes tipos de áreas normativas establecidas, es decir, a las Áreas de Protección, Conservación, Remodelación, Renovación y Nueva Planta.

#### SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

##### Artículo 1.1.4. Condiciones de los sectores delimitados (E)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material de los sectores delimitados, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se atenderán a lo establecido en los Capítulos 1 y 2 del Título 2 de la Normativa Urbanística General para todo lo no dispuesto particularizadamente en el Título 3 del presente documento y en su

defecto y supletoriamente, en el Planeamiento Parcial anterior y en la Sección 1.ª del Capítulo 3 del Título 3.

#### SECCIÓN 4.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

##### Artículo 1.1.5. Condiciones de las Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E)

En el Título 4 del presente documento se señalan las Condiciones de Desarrollo y en su caso de detalle de los Sectores Delimitados en cada Área de Reparto establecida.

##### Artículo 1.1.6. Definición de la terminología empleada en las Condiciones de Desarrollo (E)

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de Sistemas Locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del Sector excluida la superficie de Sistemas Generales.
- Superficie de Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del Sistema General y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de Sistemas Generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al Sistema General de Dotaciones.
- Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la Superficie Neta con derecho a aprovechamiento y la Superficie de Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie Bruta Total: superficie total del Sector delimitado.
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: corresponde al aprovechamiento objetivo de cada ámbito territorial corregido en función de los coeficientes correctores de ponderación (Coeficientes de homogeneización) establecidos por uso y tipología en cada una de las áreas de reparto.
- Aprovechamiento Medio de Área de Reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada Área de Reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.
- Aprovechamiento Medio del Sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: corresponde al 90% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos inicialmente establecidos por el Plan en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del Aprovechamiento Medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada Sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el Aprovechamiento Medio del Sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo

do la superficie edificable propuesta en Residencial Colectivo entre 115 m<sup>2</sup> y la superficie edificable propuesta en Residencial Unifamiliar en 155 m<sup>2</sup> y dividiendo la totalidad así obtenida entre la Superficie Neta Total de cada Sector.

- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada Sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el Aprovechamiento Medio del Sector y los Coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

#### Artículo 1.1.7. Coeficientes de homogeneización (E)

Los coeficientes de homogeneización empleados en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto, así como aquellos que se pueden emplear para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el Aprovechamiento Medio del mismo, son los que a continuación se expresan:

##### a) Sectores con uso global Residencial

USO: RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN										
AREA DE REPARTO	2.1	3.1	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	6.1	9.1	9.2
Vivienda unifamiliar libre	0,89	1,05	1,05	0,95	0,98	0,98	0,82	0,82	0,86	0,92	0,98
Vivienda unifamiliar protección pública	0,30	0,38	0,38	0,29	0,33	0,33	0,27	0,27	0,26	0,31	0,26
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen general	0,24	0,30	0,30	0,23	0,27	0,27	0,22	0,22	0,21	0,25	0,21
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen especial	0,25	0,27	0,27	0,21	0,24	0,24	0,20	0,20	0,19	0,22	0,19
Residencial colectivo libre	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Residencial colectivo protección pública	0,27	0,33	0,33	0,25	0,29	0,29	0,24	0,24	0,23	0,27	0,23
Residencial colectivo VPO-Régimen General	0,22	0,28	0,28	0,21	0,24	0,24	0,20	0,20	0,19	0,23	0,19
Residencial colectivo VPO-Régimen Especial	0,20	0,25	0,25	0,19	0,22	0,22	0,18	0,18	0,17	0,21	0,17

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		
Locales planta baja en Edificios Colectivo	1.10	Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Locales planta pisos en Edificios R. Colectivo	1.10	Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50	Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

## b) Sectores con uso global Equipamiento

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

## c) Sectores con uso global Industrial

USO: INDUSTRIAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Edificios uso industrial.	0.80

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO DE HOMOGENEIZACIÓN	COEFICIENTE
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

## SECCIÓN 5.ª: SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

## Artículo 1.1.8. Condiciones de las Áreas de Reparto (E)

En el Título 5 del presente documento se señalan las Condiciones de Desarrollo las Áreas de Reparto establecidas.

TÍTULO 2  
SUELO URBANOCAPÍTULO I  
ZONA I

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. GENERALIDADES

## Artículo 2.1.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

La Zona I se configura como una sola área normativa, en concreto, un Área de Protección denominada APR-1.1 y que representa el conjunto del Centro Histórico.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE PROTECCIÓN APR-1.1. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

El Área de Protección APR-1.1 se desarrolla mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación y Protección que se redactará y tramitará junto con el correspondiente Catálogo simultánea, aunque separadamente, de la presente Revisión del Plan General Municipal de Badajoz.

## Artículo 2.1.3. Otras condiciones (D)

Hasta tanto no se apruebe el Plan Especial y Catálogo citado anteriormente, las condiciones urbanísticas de cualquier carácter y la relación de Bienes Catalogados, se atenderán a lo dispuesto en el planeamiento general anterior para todo aquello que no entre en contradicción con lo especificado en el artículo 1.1.3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 2  
ZONA 2

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

## Artículo 2.2.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 2 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

Grupo I: ACO-2.5.

Grupo II: ACO-2.1, ACO-2.2, ACO-2.3 y ACO-2.4.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACO-2.1, ACO-2.2, ACO-2.3 Y ACO-2.4. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.2.2. Obras admisibles (D)

Cuando se realicen obras de renovación o nueva planta se tenderá a regularizar las alineaciones oficiales para suprimir los retranqueos o salientes existentes, si así lo entiende el Ayuntamiento, mediante el oportuno Estudio de Detalle de reajuste de alineaciones.



Artículo 2.2.3. Condiciones de Aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

La tercera planta edificable deberá quedar retranqueada dos metros de los linderos laterales cuando la finca lateral se haya construido de conformidad con el Plan General anterior con dicho

retranqueo y salvo autorización expresa de dicho colindante de suprimir el mismo.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-2.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.4. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

MANZANA	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
10	EAA/II/ECG	INDIVISIBLE		1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Ocupación del 100% en planta baja
05	EAE/III/EES	INDIVISIBLE		1M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>		La ampliación deberá realizarse previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes

Artículo 2.2.5. Condiciones Estéticas (D)

Deberá de redactarse un proyecto unitario de cerramiento de las parcelas edificables del área que la ordenación detallada posibilita previamente al otorgamiento de la licencia de obras.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.2.6. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 2 se delimitan las siguientes Áreas de Remodelación: ARE-2.1, ARE-2.2, ARE-2.3, ARE-2.4, ARE-2.5, ARE-2.6, ARE-2.7 y ARE-2.8.

### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-2.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.7. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (D)

En el Área de Remodelación ARE-2.1, se establece el Área de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal ARPS-2.1, en cuyo ámbito no podrá realizarse actuación alguna de gestión o ejecución material hasta tanto no cuente con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que garantice expresamente que los usos urbanísticos propuestos se encuentran protegidos contra el riesgo de avenidas semejantes a la acaecida en noviembre de 1997, una vez se encuentren concluidas las obras de defensa previstas o, en caso contrario, se redacte Plan Especial de Reforma Interior que establezca las limitaciones derivadas de aquel informe. Así mismo, será previa a la actuación la aprobación del correspondiente convenio Interadministrativo para el desarrollo del área por las diferentes administraciones competentes.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del ARPS-2.1 deberán destinarse a algún régimen de protección pública, excepto aquellas que eventualmente se destinen al realojo de sus primitivos ocupantes en los que no concurren los requisitos de acceso a dichas viviendas protegidas.

Artículo 2.2.8. Obras admisibles (D)

Cuando se realicen obras de renovación o nueva planta en las manzanas cuyo número máximo de plantas sea de tres, se tenderá a regularizar las alineaciones oficiales para suprimir los retranqueos o salientes existentes si así lo entiende el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle de reajuste de alineaciones.

Artículo 2.2.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

En las manzanas donde la tercera planta edificable se propone retranquear tres metros de las alineaciones oficiales, deberá quedar asimismo retranqueada dos metros de los linderos laterales cuando la finca lateral se haya construido de conformidad con el Plan General anterior con dicho retranqueo y salvo autorización expresa de dicho colindante de suprimir el mismo.

### SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-2.2 Y ARE-2.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.10. Condiciones estéticas (D)

Las edificaciones de las Áreas de Remodelación ARE-2.2 y ARE-2.3 que presenten fachada a los viales públicos que se establecen, deberán tener la categoría de Escaparate.

### SECCIÓN 7.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-2.4, ARE-2.5, ARE-2.6 Y ARE-2.7.

Artículo 2.2.11. Obras admisibles y condiciones estéticas (D)

Se permitirán entreplantas en las edificaciones que se proyecten, pudiendo suprimirse el retranqueo a fachada de dichas entreplantas.

Las construcciones deberán tener la Categoría de Escaparate en los frentes a viales públicos.

En los edificios que se encuentren fuera de ordenación en Situación 2.ª se autorizarán toda clase de obras, excepto las de nueva



planta y renovación y las de consolidación o reconstrucción en el supuesto de declaración de ruina legal urbanística, en cuyo caso las edificaciones deberán ajustarse a las alineaciones oficiales establecidas en el planeamiento.

#### Artículo 2.2.12. Aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

MANZANA	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	CONDICIONES
01	ELA/II/ILI	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	I y 2

Condiciones especiales:

I. Se le asigna una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela bruta de titularidad privada.

MANZANA	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			CONDICIONES ESPECIALES
		RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
05.1	ESA/X/RCL ESA/V/RCL				En el supuesto de que el Proyecto de Actuación Singular preciso para el desarrollo de la submanzana no llegara a obtener el acuerdo de aprobación municipal, la calificación de la submanzana será EDB/V/RCL, debiendo el Ayuntamiento establecer las alineaciones.
05.2	EDB/V/RCL EDB/IV/RCL			3 M2/M2	La edificabilidad resultante, con independencia de la situación de la edificación y de la calificación asignada, será el resultado de aplicar a la superficie catastral inicial de las fincas el coeficiente 3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
18	EAA/IV/RCL				La calle peatonal existente entre la manzana 18 y 19 será de uso público y dominio privado y podrá ocupar se en planta sótano con uso garaje de titularidad privada.
19	EAA/V/RCL				La calle peatonal existente entre la manzana 18 y 19 será de uso público y dominio privado y podrá ocupar se en planta sótano con uso garaje de titularidad privada.
27	EAE/V/RCL EAE/IV/RCL				La manzana 27 será indivisible, respondiendo a un solo proyecto arquitectónico, aunque su ejecución material pueda desarrollarse por fases.

#### SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

##### Artículo 2.2.15. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 2 se delimitan las siguientes áreas: ANP-2.1 y ANP-2.2.

#### SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA ANP-2.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.16. Condiciones de parcelación (D)

La parcelación que se puede proponer en la manzana 01 deberá contener, al menos, un bloque completo de los establecidos en la ordenación detallada, dar fachada a las dos calles situadas al norte y sur de la manzana y poder inscribir un círculo de 20 metros de diámetro en los terrenos libres de edificación de cada parcela. Estas condiciones deberán mantenerse en el supuesto de que se proponga una ordenación alternativa.

#### SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2.2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.17. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta ANP-2.2, antigua Área de Admisibilidad AR-7 “La Atalaya”, quedarán supeditadas al

2. Las alteraciones de los retranqueos señalados sólo podrán alterarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

#### SECCIÓN 8.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.2.13. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 2 se delimitan las siguientes Áreas de Renovación: ARN-2.1 y ARN-2.2.

#### SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-2.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.14. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 741.861 m<sup>2</sup>s.
- Superficie obtenida: 10.428 m<sup>2</sup>s.
- Superficie bruta TOTAL(1): 752.289 m<sup>2</sup>s.

(1) Al área delimitada podrán incorporarse terrenos colindantes del Suelo no Urbanizable para posibilitar el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,0450	0,0450
Residencial Protegido	0,30	0,0150	0,0045
Comercial Exclusivo	1,50	0,0005	0,0008
TOTAL			0,0503

– Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,0503 u.a.

– Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,0575 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,0600 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Residencial máxima: 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: –

– Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0015 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Densidad neta media de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha

– Densidad neta máxima de viviendas admisible: 3,00 viv/ha

– Densidad bruta de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

– N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

– Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t residencial

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

– Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (1): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

– Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

– Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

– Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

– Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

– Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

– Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

– Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

La reserva superficial de dotaciones públicas antes citadas podrá reducirse o incluso eximirse si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

**f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN**

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse

excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	5.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	10 m.	7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E			10 m.	7,5 m.

Otras condiciones:

1. Los suelos que resulten inundables no podrán edificarse, pudiendo destinarse al sistema de espacios libres.

2. Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

**g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO**

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

**h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO**

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

**i) OTRAS CONDICIONES**

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

**CAPÍTULO 3****ZONA 3****SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES****Artículo 2.3.1. Áreas Normativas delimitadas (E)**

En la zona 3 se delimitan las siguientes áreas de conservación:

- Grupo I: ACO-3.1 y ACO-3.2
- Grupo II: ACO-3.3, ACO-3.4, ACO-3.5 y ACO-3.6

**SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.4. PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.2. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)**

Las manzanas 01, 02, 03 y 04 resultan con un aprovechamiento lucrativo superior al del anterior Plan, por lo que los titulares de los terrenos deberán acreditar previamente a su edificación la obtención de terrenos dotacionales públicos demandados por tal incremento, siguiendo el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. A dichos efectos, el aprovechamiento atribuido por el anterior Plan a cada una de las manzanas es de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 2.3.3. Obras admisibles (D)**

Cuando se realicen obras de renovación o nueva planta se tenderá a regularizar las alineaciones oficiales para suprimir los retranqueos o salientes existentes, si así lo entiende el Ayuntamiento, mediante el oportuno Estudio de Detalle de reajuste de alineaciones.

**SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.11 PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.4. Condiciones estéticas (D)**

Los cuerpos edificatorios que se construyan en la segunda planta adaptarán su composición exterior al área en que se insertan destacando:

- Las cubiertas serán inclinadas utilizando la teja cerámica como material de cubrición no permitiéndose la cubierta plana.
- El acabado de paramentos exteriores será en color blanco recuperando el aspecto original de las edificaciones.
- El ritmo de composición de la fachada de las edificaciones en planta segunda irá en concordancia con la planta baja.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.5. Condiciones de parcelación, aprovechamiento superficial, volumétrico y estético (E)

El Área de Conservación ACO-3.5 corresponde a los polígonos I y 2 del anterior Plan Parcial Suerte de Saavedra. Las manzanas que presentan condiciones particulares en dicho ámbito son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
04	A-14	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			60	70%	1
05	A-11	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
06	A-15	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
07	A-16	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
08	A-13	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
09	A-12	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
10	A-10	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
11	A-9	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
13	NUEVA	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					1
14	A-8	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			60	70%	1
15	C-4	EAA/I/ECE	INDIVISIBLE		2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				2
21	C-2	EAA/I/ECE			1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				2
22	C-3	EAA/II/RCL	INDIVISIBLE	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					1
23	C-1	EAA/I/ECE			1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				2
28	A-1	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			60	70%	1
30	A-6	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
31	A-5	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
32	A-3	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
33	A-2	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
34	A-7	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1
35	A-4	EAA/V/RCE	INDIVISIBLE	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			80	70%	1

#### • Condiciones especiales:

1. No se permiten voladizos. El proyecto arquitectónico será único para toda la parcela, aunque pueda desarrollarse por fases. El número de aparcamientos no será inferior al 70% del número de viviendas que se construyan.

2. El proyecto arquitectónico será unitario, debiéndose, al menos redactar previamente al otorgamiento de licencia anteproyecto de la totalidad de la manzana. Se permiten entreplantas.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-3.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.6. Condiciones particulares de parcelación y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las parcelas de uso residencial se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimos a linderos: 3 m.
- Altura máxima: 7.5 m.

- Superficie máxima edificable: 250 m<sup>2</sup>, incrementada en 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup> de superficie de exceso de la parcela mínima.

#### SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.3.7. Áreas de Normativas delimitadas (E)

En la Zona 3 se delimitarán las siguientes Áreas de Remodelación: ARE-3.1, ARE-3.2, ARE-3.3, ARE-3.4, ARE-3.5 Y ARE-3.6.

#### SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-3.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.8. Condiciones de parcelación y de uso (D)

La submanzana 01.1 del ARE-3.2 será indivisible, debiendo además cumplir las siguientes determinaciones:

El uso permitido a la submanzana de Gasolinera (TEG) deberá limitarse o incluso suprimirse, en el supuesto de que se edifique el edificio de uso residencial, si de los estudios de compatibilidad el Ayuntamiento estimase por razones de seguridad tal requisito.

**SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-3.5. PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

La edificabilidad máxima de la manzana 01 será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de titularidad privada inicial.

**SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-3.6. PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.10. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

La edificabilidad máxima de la manzana 01 será de 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con retranqueos mínimos a linderos de 10 m, excepto en su frente a la Carretera de Sevilla, cuya línea de edificación se situará a 40 m del eje de la actual carretera. No obstante, previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado, la línea de edificación al frente de la carretera podrá reducirse hasta los 10 m establecidos para el resto de los linderos.

**SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES****Artículo 2.3.11. Áreas Normativas delimitadas (E)**

En la Zona 3 se delimita el Área de Renovación ARN-3.1.

**SECCIÓN 11.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-3.1. PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.12. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

La edificabilidad máxima de la manzana 08 será de 6.450 m<sup>2</sup>

**SECCIÓN 12.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES****Artículo 2.3.13. Áreas Normativas delimitadas (E)**

En la Zona 3 se delimitan las Áreas de Nueva Planta ANP-3.1 y ANP-3.2

**SECCIÓN 13.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA EN EL ANP-3.1. PARTICULARIDADES****Artículo 2.3.14. Condiciones de desarrollo (E)**

Las actuaciones a realizar en el ANP-3.1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle que se ajustará a las siguientes condiciones:

**a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES**

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 11.300 m<sup>2</sup>

— Superficie bruta TOTAL: 11.300 m<sup>2</sup>

**b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO**

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial o Estudio de Detalle.

**c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo: 0.1987 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Coeficiente de edificabilidad bruto en Residencial propuesto: 0.1987 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Densidad máxima de viviendas admisible: 8,5 viv/ha

**d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 100%

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t residencial

**e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS**

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% Superficie bruta

**f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN**

— Deberá conectarse con un nuevo vial los fondos de saco existentes en contacto con la parcela, al objeto de dar continuidad al mismo.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle será la unifamiliar aislada o pareada en dos plantas.

— La permanencia de las instalaciones radiofónicas existentes en la parcela será admisible, si bien, la superficie que ocupe la parcela que se destine al efecto se deducirá de la superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo.

**g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO NINGUNO.****h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO**

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo (el alcantarillado se resolverá de tal forma que se pueda conectar con el colector del área ACO-3.6, colindante)

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### SECCIÓN 14.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-3.2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.3.15. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta ANP-3.2, antigua Área de Admisibilidad AR-11 “Las Rosas”, quedarán supe-  
ditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle  
mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a  
las siguientes condiciones:

##### h) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento:  
17.428 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 4.579 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 22.007 m<sup>2</sup>s

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,0650	0,0650
Residencial Protegido	0,30	0,0217	0,0065
Comercial Exclusivo	1,50	0,0150	0,0225
TOTAL		0,1017	0,0940

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,0940 u.a.

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup  
c.d.aprovch): 0,1017 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto mínimo (s/sup c.d.aprovch):  
0,0967 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo (s/sup c.d.aprovch):  
0,1067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,0867 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial máxima: 0,1067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0150 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propues-  
ta TOTAL: 0,0150 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento (I): 389.610 m<sup>2</sup>

— Superficie bruta TOTAL: 394.189 m<sup>2</sup>

(I) Al área delimitada podrán incorporarse terrenos colindantes  
del Suelo no Urbanizable para posibilitar el cumplimiento de los  
estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo  
caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el  
artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

##### i) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

##### j) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización  
empleados

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima  
TOTAL: 0,0200 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Densidad media de viviendas propuesta: 4,04 viv/ha

— Densidad máxima de viviendas admisible: 4,90 viv/ha

##### k) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen  
de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t residencial

##### l) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100  
m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento  
TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup.  
mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial:  
Según Normativa General



- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

La reserva superficial de dotaciones públicas antes citadas podrá reducirse o incluso eximirse si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### m) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

#### n) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

### CAPÍTULO 4

#### ZONA 4

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.4.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 4 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

- Grupo I: ACO-4.6 y ACO-4.11
- Grupo II: ACO-4.1, ACO-4.2, ACO-4.3, ACO-4.4, ACO-4.5, ACO-4.7, ACO-4.8, ACO-4.9, ACO-4.10, ACO-4.12 y ACO-4.13.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.2. Condiciones de edificios Catalogados (D)

En el ACO-4.1 existen edificios catalogados cuyas condiciones urbanísticas son:

##### a) Manzana 02.2

- Edificio con Referencia Catastral 60504-06
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio

— Obras admisibles: según nivel de protección del edificio, permitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las restantes obras propias del nivel.

##### b) Manzana 03.1

- Edificio con Referencia Catastral 60493-01
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio

— Obras admisibles: según nivel de protección del edificio, permitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las restantes obras propias del nivel.

**SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.2. PARTICULARIDADES****Artículo 2.4.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

La edificabilidad de las Submanzanas 09.2 y 10.3 será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.4.4. Condiciones de edificios Catalogados (D)**

En el ACO-4.2 existe un edificio catalogado cuyas condiciones urbanísticas son:

**Manzana 08:**

- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: podrá admitirse parcelación según tipología edificatoria siempre que se garantice la funcionalidad y espaciosidad del edificio y previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

• Edificabilidad: según la tipología asignada a la parcela y previo Proyecto de Actuación Singular que garantice la adecuada inserción de los nuevos volúmenes a implantar que deberán ubicarse en los espacios libres de la parcela.

• Obras admisibles: las propias del nivel de protección sobre el edificio concreto y las de ampliación en espacios libres. Se permitirán obras de reutilización del edificio cuando se trate de usos compatibles o alternativos, siempre que no se alteren las características de las obras admisibles del nivel de protección.

**SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.3. PARTICULARIDADES****Artículo 2.4.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

El área ACO-4.3 corresponde con la Unidad de Actuación UA-12 del planeamiento general anterior, cuyas particularidades se expresan a continuación:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD		
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL
01.1	1	EDB/VI/RCL			7.444 m <sup>2</sup>
01.2	2	EDB/VI/RCL			3.921 m <sup>2</sup>
01.3	3	EDB/VI/RCL			9.529 m <sup>2</sup>
01.4	4	EDB/VI/RCL			2.916 m <sup>2</sup>
02.1	5	MCL/VI/RCL			4.562 m <sup>2</sup>
02.2	7	MCL/VI/RCL			867 m <sup>2</sup>
02.3	6 A	MCL/VI/RCL			22.012 m <sup>2</sup>
03	6B	MCO/VI/RCL			13.183 m <sup>2</sup>

**SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.4. PARTICULARIDADES****Artículo 2.4.6. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico y estético (D)**

El incremento de edificabilidad que se autoriza en la manzana 01 con respecto a la edificabilidad del edificio original, deberá contar previamente a su desarrollo con un anteproyecto aprobado por el Ayuntamiento que garantice el tratamiento unitario de las fachadas al espacio libre interior, tanto desde el punto de vista compositivo como de materiales constructivos. Posteriormente podrán otorgarse licencias parciales, siendo su ámbito mínimo la ampliación completa por cada núcleo de escaleras existente.

**SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.6. PARTICULARIDADES****Artículo 2.4.7. Condiciones de edificios Catalogados (D)**

En el ACO-4.6 existe un conjunto de edificios de viviendas unifamiliares catalogadas que integran la Manzana 01 y cuyas condiciones urbanísticas son:

• Referencias Catastrales: Manzanas Catastrales 61432, 61444, 62431, 62432, 62440, 62446, 63442, 63444, 63445, 63448.

— Nivel de protección: B

— Parcelación: Parcelación interior protegida, salvo la nueva alineación que se propone en la C/ Pedro Blas López.

— Edificabilidad: la propia de las tipologías edificatorias asignadas.

— Obras admisibles: las propias de la tipología del nivel de protección, permitiéndose las ampliaciones hasta la edificabilidad máxima permitida, dentro de las líneas de edificación propuestas y previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Proyecto de Actuación Singular que garantice una idónea inserción con la edificación primitiva.

**SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.9. PARTICULARIDADES****Artículo 2.4.8. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)**

El área ACO-4.9 supone la mayor parte de las manzanas del Plan Parcial de las Subzonas 13.1.4 y 13.2 del PGOU/76, denominándose por el PGOU/89 como sector SUP-E.2.



Las particularidades de parte de sus manzanas se expresan a continuación:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CAUFIGACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01	M-2	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	60%
02	M-3	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	60%
03	M-8	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	60%
04	M-9	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	60%
05	M-7	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	60%
06	M-4	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			24	60%
07	M-5	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			24	60%
10	M-6	EEA/VII/RCL	INDIVISIBLE			0.75XN <sup>º</sup> P	6	
11	M-15	EEA/IV/RCL				0.85XN <sup>º</sup> P	48	
12	M-13	EEA/IV/RCL				0.85XN <sup>º</sup> P	48	
13	M-11	EEA/VII/RCL	INDIVISIBLE			0.90XN <sup>º</sup> P	56	
14.1	M-10-a)	EEA/IV/RCL		3.10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			66	
14.2	M-10-b)	EEA/IV/EEA-ERC	INDIVISIBLE		3.10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
16	M-16	EEA/IV/RCL				0.85XN <sup>º</sup> P	48	
17	M-14	EEA/IV/RCL				0.85XN <sup>º</sup> P	48	
18	M-12	EEA/VII/RCL	INDIVISIBLE			0.90XN <sup>º</sup> P	56	
19	M-17	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	
20	M-18	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	
21	M-23	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	
22	M-24	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	
23	M-22	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			36	
24	M-19	EEA/VII/RCL	INDIVISIBLE			0.75XN <sup>º</sup> P	112	
26	M-20	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			24	
27	M-21	EUH/II/RUE		1.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			24	

## SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-4.13. PARTICULARIDADES

### Artículo 2.4.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

La manzana 01 se considera indivisible, siendo su edificabilidad máxima de 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con retranqueo de 10 m.

## SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

### Artículo 2.4.10. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 4 se delimitarán las siguientes Áreas de Remodelación: ARE-4.1 y ARE-4.2.

## SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-4.1. PARTICULARIDADES

### Artículo 2.4.11. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

En el Área de Remodelación ARE-4.1, se establece el Área de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal ARPS-4.1, en cuyo ámbito no podrá realizarse actuación alguna de gestión o ejecución material hasta tanto no cuente con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que garantice expresamente que los usos urbanísticos propuestos se encuentran protegidos contra el riesgo de avenidas semejantes a la acaecida en noviembre de 1997, una vez se encuentren concluidas las

obras de defensa previstas o, en caso contrario, se redacte Plan Especial de Reforma Interior que establezca las limitaciones derivadas de aquel informe. Así mismo, será previo a la actuación la aprobación del correspondiente convenio Interadministrativo para el desarrollo del área por las diferentes administraciones competentes.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del ARPS-2.1 deberán destinarse a algún régimen de protección pública, excepto aquéllas que eventualmente se destinen al realojo de sus primitivos ocupantes en los que no concurren los requisitos de acceso a dichas viviendas protegidas.

### Artículo 2.4.12. Condiciones de uso (E)

Las manzanas 07.1, 07.2, 10.1, 11.1 y 11.2 del ARE-4.1 se destinarán a la construcción de viviendas de VPO o de Promoción Pública.

## SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-4.2. PARTICULARIDADES

### Artículo 2.4.13. Actuaciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

En el Área de Remodelación ARE-4.2, se establece el Área de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal ARPS-2.1, en cuyo ámbito no podrá realizarse actuación alguna de gestión o ejecución material hasta tanto no cuente con informe

favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que garantice expresamente que los usos urbanísticos propuestos se encuentran protegidos contra el riesgo de avenidas semejantes a la acaecida en noviembre de 1997, una vez se encuentren concluidas las obras de defensa previstas o, en caso contrario, se redacte Plan Especial de Reforma Interior que establezca las limitaciones derivadas de aquel informe. Así mismo, será previo a la actuación la aprobación del correspondiente convenio Interadministrativo para el desarrollo del área por las diferentes administraciones competentes.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del ARPS-2.1 deberán destinarse a algún régimen de protección pública, excepto aquéllas que eventualmente se destinen al realojo de sus primitivos ocupantes en los que no concurren los requisitos de acceso a dichas viviendas protegidas.

#### SECCIÓN 12.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.4.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 4 se delimita el Área de Renovación ARN-4.1.

#### SECCIÓN 13.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-4.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.15. Condiciones de edificios Catalogados (D)

En el ARN-4.1 existe un edificio catalogado en la Manzana 01 cuyas condiciones urbanísticas son:

- Edificio con Referencia Catastral 61473-01
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: las propias del nivel de protección
- Uso asignado: exclusivo

##### Artículo 2.4.16. Condiciones de Desarrollo (E)

La submanzana 25.2 del ARN.4.1. Se desarrollará mediante la formulación de un Estudio de Detalle cuyas condiciones serán:

#### a) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Estudio de Detalle

#### b) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Superficie máx. edificable uso residencial: 6.100 m<sup>2</sup>
- Superficie máx. edificable uso terciario: 2.700 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máx. total usos lucrativos: 7.500 m<sup>2</sup>

#### c) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

Deberá realizarse una torre de 9 plantas de altura en la parte cuadrangular, que a modo de hito conforme el acceso por la Avenida Juan Sebastián Elcano que se apoya sobre el resto de la edificación de 4 plantas de altura. Se propone una ordenación orientativa no pudiendo sobrepasar la alineación exterior fijada.

#### SECCIÓN 14.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

##### Artículo 2.4.17. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 4 se delimitan las Áreas de Nueva Planta ANP-4.1 y ANP-4.2.

#### SECCIÓN 15.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-4.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.18. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El coeficiente de Edificabilidad de las Manzanas 01.2, 02, 03, 04, 05 y 06 de tipología EDA y uso Residencial Colectivo se limita a 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### SECCIÓN 16.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-4.2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.19. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta ANP-4.2 (denominada por el anterior Plan Área de Admisibilidad Residencial AR-16), quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 215.798 m<sup>2</sup>
- Superficie bruta TOTAL: 215.798 m<sup>2</sup>

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación.

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

### Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,0650	0,0650
Residencial Protegido	0,30	0,0217	0,0065
Comercial Exclusivo	1,50	0,0150	0,0225
TOTAL		0,1017	0,0940

– Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,0940 u.a.

– Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,1017 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Coeficiente de edificabilidad bruto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,0966 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Coeficiente de edificabilidad bruto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,1067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,0867 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Residencial máxima: 0,1067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: –

– Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0150 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: –

– Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0150 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0200 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

– Densidad media de viviendas propuesta: 4,04 viv/ha

– Densidad máxima de viviendas admisible: 4,90 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

– N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

– Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t residencial

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

– Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

– Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

– Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

– Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

– Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

– Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

– Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

– Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

La reserva superficial de dotaciones públicas antes citadas podrá reducirse o incluso eximirse si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

– Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

## g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

## CAPÍTULO 5

## ZONA 5

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

## Artículo 2.5.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 5 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

- Grupo II: ACO-5.1, ACO-5.2, ACO-5.3, ACO-5.4 y ACO-5.5.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.1. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.5.2. Condiciones de los edificios Catalogados (D)

En el ACO-5.1 existen edificios Catalogados cuyas condiciones urbanísticas son:

## a) Manzana 01.I

Se compone de tres edificios con las siguientes condiciones:

- Edificio con Referencia Catastral 59514-01
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la existente.
- Obras admisibles: Según el nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trata de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles.

## • Edificio con Referencia Catastral 59514-02

- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio.
- Obras admisibles: Según el nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trata de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles.

## • Edificio con Referencia Catastral 59414-07

- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la existente.
- Obras admisibles: Según el nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trata de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles.

## b) Manzana 02.I

- Edificio con Referencia Catastral 59505-10
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Historicismo
- Parcelación: Podrá admitirse parcelación según tipología edificatoria siempre que se garantice la funcionalidad y espaciosidad del edificio y previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.
- Edificabilidad: Según la tipología asignada a la parcela y previo Proyecto de Actuación Singular que garantice la adecuada inserción

de los nuevos volúmenes a implantar que deberán ubicarse en los espacios libres de la parcela.

— Obras admisibles: las propias del nivel de protección sobre el edificio concreto y las de ampliación en espacios libres. Se permitirán obras de reutilización del edificio cuando se trate de usos compatibles o alternativos, siempre que no se alteren las características de las obras admisibles del nivel de protección.

#### c) Manzana 02.7

- Edificio con Referencia Catastral 59505-09

— Nivel de Protección: B

— Clasificación de la arquitectura: Arquitectura Contemporánea

— Parcelación: parcela protegida

— Edificabilidad: la original del edificio

— Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las restantes obras propias del nivel.

#### d) Manzana 13.1

- Edificio con Referencia Catastral 55475-01

— Nivel de Protección: B

— Clasificación de la arquitectura: Arquitectura Contemporánea

— Parcelación: parcela protegida

— Edificabilidad: la original del edificio

— Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las restantes obras propias del nivel.

Artículo 2.5.3. Condiciones de parcelación, de aprovechamiento superficial y volumétrico y de uso (E)

La Manzana 03 del ACO-5.1 se regulará conforme a las siguientes determinaciones:

- Parcelación: indivisible

- La altura máxima sobre rasante será el resultado de multiplicar el n.º 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, banquetes 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%, según el número de plantas asignado.

- Se autoriza el uso comercial en planta semisótano, siempre que quede garantizada una adecuada evacuación de sus ocupantes.

- El solar se extenderá bajo rasante con uso garaje aparcamiento, instalaciones y servicios generales del edificio, carga y descarga y taller de 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 situará en la Avda. de Villanueva y otro en la calle subterránea que se proyecta. El acceso de mercancías al edificio deberá situarse desde la calle subterránea.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las manzanas 01, 02 y 03 incluidas en el ACO-5.2 tendrán un coeficiente de edificabilidad de 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin inclusión de los vuelos urbanísticos autorizados.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-5.4 se encuentra constituido por el antiguo Área ANP-16 (Área establecida por Reclasificación de la derogada Ley de Fomento de la Vivienda en Barriada de Llera), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	CONDICIONES PARTICULARES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
03	M-9	EAA/IV/RCL			6.111 m <sup>2</sup>	45	
04	M-10	EDB/IV/RCL			8.376 m <sup>2</sup>	72	
05	M-11	EDA/II/RCE	2.575 m <sup>2</sup>			20	
06	M-15	EDA/II/RCE	3.917 m <sup>2</sup>			24	
07	M-1	EDA/II/RCE	2.499 m <sup>2</sup>			17	
08	M-5	EDA/II/RCE	4.964 m <sup>2</sup>			34	
09	M-12	EDA/II/RCE	2.697 m <sup>2</sup>			18	
12	M-2	EDA/II/RCE	1.543 m <sup>2</sup>			11	
13.1	M-6	EDA/II/RCE	1.030 m <sup>2</sup>			8	
14.2	M-7	EDA/II/RCE	1.030 m <sup>2</sup>			8	
15	M-13	EDA/II/RCE	1.959 m <sup>2</sup>			12	
16	M-3	EDA/II/RCE	1.030 m <sup>2</sup>			8	
17	M-8	EDA/II/RCE	4.378 m <sup>2</sup>			34	
18	M-14	EDA/II/RCE	1.959 m <sup>2</sup>			12	
19	M-4	EDA/II/RCE	2.447 m <sup>2</sup>			20	

### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-5.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.6. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-5.5 se encuentra constituido por los Polígonos 2, 3 y

4 del anterior sector SUNP-7 (P.P. del SUNP-7) cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			RETRANQUEO			Nº MÁXIMO DE VIVIENDA	CONDICIONES ESPECIALES
				SUPERFICIE	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	FACHADA	LATERAL		
01.1	49	EUA-P-H/II/RUE	400	0.40 M2/M2			5	3	3	65	1
01.2	55	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3	6	1,2
02	47	EUA-P-H/II/RUE	400	0.40 M2/M2			5	3	3	112	1
03.1	48	EUA-P-H/II/RUE	400	0.40 M2/M2			5	3	3	60	1
03.2	74	EAE/III/EEP			1.00 M2/M2						
03.3	76	EAE/III/EEP			1.00 M2/M2						
03.4	78	EAE/III/EEG			1.00 M2/M2						
03.5	38	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
04	37	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
05	36	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
06	35	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
07	46	EUA-P-H/II/RUE	400	0.40 M2/M2			5	3	3		1
08	45	EUA-P-H/II/RUE	400	0.40 M2/M2			5	3	3		1
09	54	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3		1,2
10	53	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3		1,2
11	31	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
12	30	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
13.1	29	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
13.2	70	EAE/III/ER	INDIVISIBLE		0.75 M2/M2						
14	28	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
15	52	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3		1,2
16	51	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3		1,2
17	50	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2			5	3	3		1,2
18	34	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
19	33	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
20.1	87-A	EAE/II/EDM			1.00 M2/M2						
20.2		SAI									
20.3		XTA-XZA-XVA									
21	32	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
22	27	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
23.1	71	EAE/III/EEP			0.05 M2/M2						
23.2	77	EAE/III/EEP			1.00 M2/M2						
24	26	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
25	26	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
26	25	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
27	25	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
		SAI					5	3	3		
28	17	EAE/IV/RCE	2.500	0.70 M2/M2			5	3	3		1
29	9	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2			5	3	3		1,2
30	18	EAE/III/RCE	2.500	0.70 M2/M2			5	3	3		1



31	8	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
32	19	EAE/II/RCE	2.500	0.70 M2/M2		5	3	3		1
33.1	72	EAE/III/ERR		1.00 M2/M2						
33.2	72	EAE/III/ERS		1.00 M2/M2						
33.3	72	EAE/III/RCE		0.70 M2/M2		5	3	3		1
34.1	69.1	EAE/II/ECG		1.00 M2/M2						
34.2	69.2	EAE/II/ECG		1.00 M2/M2						
35	15	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
36.1	44	EAE/III/RCE	2.500	0.70 M2/M2		5	3	3		1
36.2	73	EAE/III/EBO		1.00 M2/M2						
36.3	79	EAE/III/EEI		1.00 M2/M2						
37.1	43	EAE/III/RCE	2.500	1.20 M2/M2		5	3	3		1
37.2	62	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
38.1	41,42	EAE/III/RCE	2.500	1.20 M2/M2		5	3	3		1
38.2	61	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
39.1	40-39	EAE/III/RCE	2.500	1.20 M2/M2		5	3	3		1
39.2	60	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
40	67	EUA/II/RUE	1.150	0.40 M2/M2		5	3	3		1,2
41	68	EUA/II/RUE	1.150	0.40 M2/M2		5	3	3		1,2
42	66	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
43	65	EUA/II/RUE	1.150	0.40 M2/M2		5	3	3		1,2
44.1	64	EUA/II/RUE	1.150	0.40 M2/M2		5	3	3		1,2
44.2	58	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
45.1	63	EUA/II/RUE	1.150	0.40 M2/M2		5	3	3		1,2
45.2	56	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
45.3		SAI								
46	14	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
47	13	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
48	21	EAE/III/RCE	2.500	0.70 M2/M2		5	3	3		1
49	20	EUA/II/RUE	2.500	0.70 M2/M2		5	3	3		1
50	7	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
51	6	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
52	10	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
53	12	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
54.1	5	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
54.2	11	EUA/II/RUE	1.150	0.45 M2/M2		5	3	3		1,2
55	59	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2
56	57	EUA/II/RUE	1.150	0.35 M2/M2		5	3	3		1,2

• Condiciones especiales:

1. Plazas de aparcamiento: 2 plazas por vivienda unifamiliar y 1,5 plazas por vivienda en residencial colectivo.

2. Número máximo de viviendas: una vivienda por parcela resultante de la Parcelación. En aquellas parcelas cuya superficie sea superior al doble de la superficie mínima establecida, se permitirá previo Estudio de Detalle, edificar tantas viviendas unifamiliares como permita su superficie, con un máximo de una por cada módulo de superficie mínima, siendo estas Viviendas de las siguientes tipologías: Vivienda unifamiliar aislada, pareada en hilera. En todos los casos se respetarán los retranqueos iniciales obligatorios a los viales y parcelas colindantes.

La superficie privativa neta del terreno asignado a cada vivienda unifamiliar en función de la tipología establecida en el Estudio de Detalle no podrá ser en ningún caso inferior a las establecidas como parcelas mínimas con carácter general por el P.G.M. Los terrenos sobrantes de la ordenación serán destinados a viales y espacios interiores comunes, que deberán estar vinculados como elementos comunes a las superficies privativas asignadas a las viviendas en la correspondiente división horizontal.

## SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

### Artículo 2.5.7. Áreas Normativas delimitadas (D)

En la Zona 5 se delimitan las Áreas de Remodelación ARE-5.1 y ARE-5.2.

## SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-5.1. PARTICULARIDADES

### Artículo 2.5.8. Condiciones de desarrollo (E)

Se le asigna a la UA 5/25 una edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La manzana 02 del ARE 5.1 se desarrollará mediante estudio de detalle, con las siguientes pautas de ordenación: Uso residencial colectivo con local, la edificación con fachada a la plaza y calle Sur tendrá un fondo mínimo de 15 metros y altura de 3 plantas. Se permitirá hasta completar el resto del solar una altura máxima de 6 plantas hasta agotar la edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de las manzanas del ARE-5.1 de uso residencial tendrán una edificabilidad lucrativa de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, excepto la Manzanas 01.1, cuya ordenanza será la establecida con carácter general.

**SECCIÓN 8.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES****Artículo 2.5.9. Áreas Normativas delimitadas (E)**

En la Zona 5 se delimitarán las Áreas de Renovación ARN-5.1, ARN-5.2 y ARN-5.3.

**SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN ARN-5.2. PARTICULARIDADES****Artículo 2.5.10. Condiciones de gestión y ejecución material (E)**

Las manzanas que a continuación se relacionan resultan con un aprovechamiento lucrativo superior al del anterior Plan, por lo que los titulares de los terrenos deberán acreditar previamente a su edificación la obtención de terrenos dotacionales públicos demandados por tal incremento, siguiendo el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. A dichos efectos, el aprovechamiento atribuido por el anterior Plan y las manzanas afectadas son las siguientes:

N.º MANZANA	EDIFICABILIDAD PLAN ANTERIOR
01	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
02	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
03	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
04	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
05	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
06	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
07	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
08	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
09	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
10	2,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
11	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
13	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
14	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
15	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
26	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**SECCIÓN 10.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN ARN-5.3. PARTICULARIDADES****Artículo 2.5.11. Condiciones de Desarrollo (E)**

Las actuaciones a realizar en el ARN-5.3 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación que se ajustará a las siguientes condiciones:

**a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES**

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 41.625 m<sup>2</sup>

— Superficie bruta TOTAL: 41.625 m<sup>2</sup>

**b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO**

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación.

**c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo: 0.1600 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Coeficiente de edificabilidad bruto en Residencial: 0.1400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Coeficiente de edificabilidad bruto en Comercial: 0.0200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Densidad máxima de viviendas admisible: 10 viv/ha

**d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 90%

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup> residencial

**e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS**

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 10% superficie bruta

— Superficie mínima Sistema Local y Equipamiento Total: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c

**f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN**

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica.

— La tipología edificatoria característica a contemplar en la ordenación de detalle del uso residencial deberá ser la unifamiliar aislada con un número máximo de dos plantas.

**g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO**

NINGUNO.

**h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO**

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo



— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

### SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

#### Artículo 2.5.12. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 5 se delimitan las siguientes Áreas de Nueva Planta: ANP-5.1, ANP-5.2. y ANP-5.3.

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,1625	0,1625
Residencial Protegido	0,30	0,0542	0,0163
Comercial Exclusivo	1,50	0,0005	0,0008
TOTAL		0,2172	0,1795

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,1795 u.a.

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,2172 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,2063 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,2280 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,2167 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial máxima: 0,2172 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

### SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-5.2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.5.13. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta ANP-5.2 (denominada por el anterior Plan Área de Admisibilidad Residencial AR-15), quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 60.875 m<sup>2</sup>

— Superficie bruta TOTAL: 60.875 m<sup>2</sup>

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación.

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Densidad media de viviendas propuesta: 10,11 viv/ha

— Densidad máxima de viviendas admisible: 10,50 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t residencial

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

La reserva superficial de dotaciones públicas antes citadas podrá reducirse o incluso eximirse si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Todo

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema General de Energía Eléctrica: Todo

— Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

### SECCIÓN 13.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-5.3. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.5.14. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el ANP-5.3 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la formulación de un Plan Especial de Ordenación que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 37.580 m<sup>2</sup>

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación.

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo: 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Densidad máxima de viviendas admisible: 50 viv/ha

#### e) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t residencial

#### f) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% superficie bruta

- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Total: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c
- Dotación de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t residencial
- Dotación de aparcamientos privados: 1 plaza/vivienda o 100 m<sup>2</sup>t residencial
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

La reserva superficial de dotaciones públicas antes citadas podrá reducirse o incluso eximirse si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo.

Dicha exención deberá contar con informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

#### g) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria preexistente.
- La tipología edificatoria dominante en la parcelación consolidada deberá ser unifamiliar en hilera con un número máximo de 2 plantas, destinada a uso residencial.
- Se establece un mínimo comercial de 3 m<sup>2</sup>/vivienda.

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO NINGUNO.

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## CAPÍTULO 6

### ZONA 6

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.6.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 6 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

- Grupo I: ACO-6.8
- Grupo II: ACO-6.1, ACO-6.2, ACO-6.3, ACO-6.4, ACO-6.5, ACO-6.6, ACO-6.7 y ACO-6.9

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.6.2. Condiciones de edificios Catalogados (D)

En el ACO-6.1 existen edificios Catalogados cuyas condiciones urbanísticas son:

##### a) Manzanas 04, 05, 06 y 07

- Edificios con Referencia Catastral 54528-01 a 07, 55518-01 a 11, 55525-01 a 04 y 55528-01 a 05.
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela protegida
- Edificabilidad: la original de los edificios

— Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles

##### b) Manzana 08

- Edificio con Referencia Catastral 55524-01
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la originalidad del edificio

— Obras admisibles: según nivel de protección, admitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles

##### c) Manzana 12

- Edificio con Referencia Catastral 56508-01

- Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
  - Parcelación: parcela protegida
  - Edificabilidad: la original del edificio
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose la reutilización del edificio cuando se trate de usos compatibles o alternativas siempre que no se alteren el resto de condiciones de las obras admisibles
- d) Manzanas 13, 14, 15.1 y 16.1
- Edificios con Referencia Catastral 56502-01, 56503-01 a 03, 57503-04 a 05 y 57492-03 a 11.
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- e) Manzana 15.2
- Edificio con Referencia Catastral 57503-01
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- f) Manzana 15.3
- Edificio con Referencia Catastral 57503-02
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- g) Manzana 15.4
- Edificio con Referencia Catastral 57503-03
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- h) Manzana 16.2
- Edificio con Referencia Catastral 57492-01
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- i) Manzana 16.3
- Edificio con Referencia Catastral 57492-02
  - Nivel de protección: B
  - Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
  - Parcelación: Parcela protegida
  - Edificabilidad: la original de los edificios
  - Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles
- j) Manzana 17
- Edificio con Referencia Catastral 58501-01
  - Nivel de protección: B

- Clasificación de la arquitectura: Racionalismo monumentalista
- Parcelación: Parcela protegida
- Edificabilidad: la existente
- Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose la reutilización del edificio cuando se trate de usos compatibles o alternativas siempre que no se alteren el resto de condiciones de las obras admisibles

### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.6.3. Condiciones de Edificios Catalogados (D)

En el AC-6.2 existen edificios catalogados cuyas condiciones urbanísticas son:

##### a) Manzana 08.1

- Edificio con Referencia Catastral 55505-10
- Clasificación de la arquitectura: Historicismo
- Parcelación: Parcela Protegida
- Edificabilidad: según calificación
- Obras admisibles: según nivel de protección, admitiéndose ampliaciones en los espacios no ocupados por la edificación, previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Proyecto de Actuación Singular que garantice la adecuada inserción de los nuevos volúmenes. Se admiten igualmente obras de reutilización para usos compatibles o alternativos, siempre que no se alteren las características de las otras obras admisibles

##### b) Manzana 08.3

- Edificio con Referencia Catastral: 55505-05
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela Protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: según el nivel de protección, admitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles que no alteren las características de las otras obras admisibles

##### c) Manzana 12.2

- Edificio con Referencia Catastral 56498-02

- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela Protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: según el nivel de protección, admitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles que no alteren las características de las otras obras admisibles

##### d) Manzana 11.3

- Edificio con Referencia Catastral 54487-04
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela Protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: según el nivel de protección, admitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles que no alteren las características de las otras obras admisibles

##### e) Manzana 17

- Edificaciones con Referencia Catastral: 55475-01 a 23 y 55475-25
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Contemporánea
- Parcelación: Parcela Protegida
- Edificabilidad: según calificación
- Obras admisibles: según nivel de protección, admitiéndose ampliaciones cuando no se encuentre agotada la edificabilidad permitida, previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Proyecto de Actuación Singular. Se admite la reutilización con usos compatibles que no alteren las características del resto de las obras admisibles

#### Artículo 2.6.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

En el ACO-6.2 existe un área compuesta por las manzanas que a continuación se detallan, y que contienen las particularidades de cada una de ellas, las cuales proceden de una reparcelación producida en desarrollo del P.G.O.U de 1976:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD		
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL
01.2	P-10	EAA/V/RCL			5.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
01.3	P-9	EAA/V/RCL			5.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
01.4	P-7	EAA/IX/RCL			6.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
01.5	P-3	EAA/V/RCL			4.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
01.6	P-6	EAA/V/RCL			4.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
02	P-8	EAA/V/RCL			5.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
03	P-4	EAA/V/RCL			5.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
04	P-5	EAA/V/RCL			5.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACO-6.3

##### Artículo 2.6.5. Condiciones de edificios Catalogados (D)

En el ACO-6.3 existen edificios Catalogados, que se ajustarán, con independencia de la calificación urbanística atribuida, a las siguientes limitaciones:

a) Manzanas 07.3, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 y 15

• Edificios con Referencia Catastral: 50503-03 a 05, 51488-01 y 02, 51494-01 a 03, 51503-01 a 03, 51504-01 a 03, 51514-01 y 02, 52481-01, 52497-01 y 02, 52500-01 a 05.

— Nivel de Protección: B

— Clasificación de la arquitectura: Contemporánea

— Parcelación: Parcela Protegida

— Edificabilidad: la original del edificio, permitiéndose pequeñas ampliaciones para posibilitar la instalación de ascensor en los bloques de tres y cuatro plantas, previo Proyecto de Actuación Singular

— Obras admisibles: según nivel de protección, así como las de ampliación descritas en el apartado anterior y las de reutilización para usos compatibles que no alteren las características de las obras admisibles

Artículo 2.6.6. Condiciones de parcelación y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

La manzana 27 se ajustará a las siguientes particularidades:

MANZANA	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			OCUPACIÓN
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
27	ESA/III/ERB	INDIVISIBLE		10.000 M <sup>2</sup>		100%

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.4. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.6.7. Condiciones de edificios Catalogados (D)

En el ACO-6.4 existe un edificio catalogado en la Manzana 01, que con independencia de la calificación asignada, se ajustará a las siguientes limitaciones:

a) Manzana 01

• Edificio con Referencia Catastral 52484-01

— Nivel de Protección: B

— Clasificación de la arquitectura: Contemporánea

— Parcelación: Parcela Protegida

— Edificabilidad: la original del edificio

— Obras admisibles: según el nivel de protección

Artículo 2.6.8. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-6.4 se encuentra constituido casi en su totalidad por los antiguos sectores SUP-E.3 (P.P. de Valdepasillas) y SUP-E.4 (P.P. de Los Glacis) cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
01	F1	EC-EAE/IV/EAC						Edificio catalogado, cuyas condiciones actuales se detallan en el Artículo precedente.
02.1	E-4	EAE/VII/RCL						La Unidad de Actuación se encuentra exenta de la cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo, al haberse efectuado la misma con motivo del desarrollo del antiguo Plan Parcial de Valdepasillas.
02.3	E-3	EAE/VII/RCL				17	50%	
02.4	E-1	EAE/VII/RCL				42	50%	
02.5	I-2	EAE/II/EAC		1.6 M2/M2			80%	
04	P-2, 6-E-2	EAE/IV/EAS		4500 M2			85%	La ocupación de la edificación podrá alcanzar el 100% dentro de las líneas de edificación definidas, correspondiendo el 85% detallado al resto de plantas autorizadas.
05	F-5	EAE/VII/RCL				40	50%	
06	F-2	EAE/VII/RCL				32	50%	
07.1	F-3	EAE/VII/RCE	3.5 M2/M2			106	50%	
07.2	F-4	EAE/VII/RCL			3.5 M2/M2	36	80%	
08	E-2	EAE/VII/RCL				40	50%	
10.1	D-1.1	EAE/II/EDM		0.60 M2/M2			35%	
10.2	D	EAE/II/EDM		0.35 M2/M2			35%	
11	G-1	EAE/VII/RCL				38	50%	
12	G-2	EAE/VII/RCL				17	50%	
13	D-1	EAE/VII/RCL				48	50%	
14	D-2	EAE/VII/RCL				29	50%	
15.1	D-3	EAE/VII/RCL				49	50%	
15.2	S-1	EAE/III/ESC		1.50 M2/M2			50%	
16.1	E-1	EAE/IV/EES		0.65 M2/M2			20%	
16.2	R	ESA/VI/ERR						
16.3	A	EAE/III/EBO		0.85 M2/M2			65%	
18	2	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	120	80%	
19	1	EAE/II/TSI					50%	
20.1	AS-CS	EAE/IV/ESH		1.80 M2/M2			60%	
20.2	3	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	98	80%	
21	4	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	84	80%	
22	6	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	80	80%	
23	7, G-3.1	EAE/VII/RCL			4.20 M2/M2	58	60%	
24.1	8	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	32	80%	
24.2	9	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	22	80%	
25	10	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	66	80%	
26	11	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	44	80%	
28	C-1	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	59	50%	
29.1	C-2.1	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	46	50%	
29.2	C-2.2	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	46	50%	
30.1	12, C-3.2	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	18	65%	
30.2	C-3.1	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	72	50%	
31.1	B-1.2	EAE/VII/RCE	3.5 M2/M2			25	50%	
31.2	B-1.1	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	21	50%	
32	B-2	EAE/VII/RCL			4.9 M2/M2	72	70%	
33.1	B-3.1	EAA/VII/RCL			3.50 M2/M2	24	50%	
33.3	B-3.2	EAA/VII/RCL			3.50 M2/M2	32	50%	
33.5	B-3.4	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	20	50%	
33.6	B-3.3	EAE/VII/RCL			3.50 M2/M2	50	50%	
34	A-1	EAE/VII/RCL				78	50%	
35	A-2	EAE/VII/RCL				46	50%	
36	A-3	EAE/VII/RCL			4.20 M2/M2	72	60%	
37	I-1	EAE/II/ECE						

## SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-6.5 se encuentra constituido por los antiguos Sector

SUP-E.5 (P.P. Los Ordenandos y P.P. Complementarios de Los Ordenandos) cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:



MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01.1	P-A'	EAE/X/RCL			4.50 m2/m2	114	80%
01.2	P-A	EAA/II/RCL			4.07 m2/m2	36	
02.1	P-B'	EAA/IX/RCL	34.709 M3	11.561 M3	46.270 M3		80% (Planta baja y 1ª, resto según planos)
02.2	P-B	MCL/X/RCL			4.70 m2/m2	144	80%
02.3	P-B'a	EAA/II/ERC		540 M2			
03	P-D	EAE/X/RCL			4.50 m2/m2	80	80%
04	P-E	EAE/X/RCL			4.50 m2/m2	81	80%
05	P-C'	MMI/X/RCL			7.70 m2/m2	195	
07.1	P-2a	MCL/X/RCL			4.90 m2/m2	197	
07.2	P-2c	EAA/X/RCL			6.45 m2/m2	32	75%
07.3	P-2b	EAE/IV/ESH			1.90 m2/m2		50%
08.1	P-3b	EAA/IV/RCL			5.64 m2/m2	24	64%
08.2	P-3s	EAA/X/RCL			4.90 m2/m2	87	
09.1	P-4c	EAA/IV/RCL			3.20 m2/m2	24	
09.2	P-4a	EAA/X/RCL			4.90 m2/m2	36	
09.3	P-4b	EAA/X/RCL			4.90 m2/m2	51	
10.1	P-5a	MCL/VI/RCL			4.60 m2/m2	78	
10.2	P-5b	MCL/VI/RCL			4.35 m2/m2	145	
11.1	P-6a	EAE/VI/RCL			3.10 m2/m2	17	50%
11.2	P-6b	EAE/VI/RCL			3.60 m2/m2		80%
12.1	P-7b	EAE/VI/RCL			3.14 m2/m2		80%
12.2	P-7a	EAE/VI/RCL			3.14 m2/m2		80%
13.1	P-9a	EAE/VI/RCL			3.90 m2/m2		80%
13.2	P-9b	EAE/VI/RCL			3.90 m2/m2		80%
15.1	P-8a	EAE/VI/RCL			3.10 m2/m2	11	50%
15.3	P-8b	EAE/VI/RCL			3.10 m2/m2	66	50%
16.1	P-10a	EAE/VI/RCL			3.10 m2/m2	20	50%
16.2	P-10b	EAE/VI/RCL			3.10 m2/m2	90	50%
17	P-11	EAE/VI/RCL			4.13 m2/m2		80%
20	P-12	EAE/VI/RCL			4.05 m2/m2		80%
26	P-15	EAE/VI/RCL			4.85 m2/m2	85	50%

### SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.10. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-6.6 se encuentra constituido por los antiguos Sector SUP-I.4

(P.P. La Molineta), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	ALTURA
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01	V-2	EAA/III/RCL	10626 m2		13336 m2	96	
02	V-1	EAA/III/RCL	17406 m2		20200 m2	157	
03	V-3	EAA/III/RCL	10408 m2		13068 m2	94	
04	V-4	EAA/III/RCL	15748 m2		18762 m2	142	
05	V-7	EAA/III/RCL	20538 m2		23835 m2	186	
06	V-8	EAA/III/RCE	7396 m2		7.396 m2	66	
08	V-5	EAA/III/RCL	20168 m2		23405 m2	182	
09	V-6	EAA/III/RCE	7279 m2		7.279 m2	66	
10.1	C.C	EAE/II/ECS		15000 m2			12m

### SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-6.7. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.11. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-6.7 se encuentra constituido por los antiguos Sector

SUP-E.6 (P.P. "Perpetuo Socorro") cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:



MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
01	A-3	EAA/X/RCL			6.88 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
02	P	EAE/VEAC			1.80 M2/M2	
03	A-2	EAA/X/RCL			6.88 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
04.1	B-3.4	EAA/VII/EC-EH-EA		6.24 M2/M2		Se ocuparán las dos primeras plantas al 100%.
04.2	B-3.4	EAA/VII/RCL			7.62 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
05	A-1	EAA/X/RCL			6.88 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
06	B-2	EAA/X/RCL			6.88 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
07	B-1	EAA/X/RCL			6.88 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
08.1	C-7b-2	EAA/VE/EC-EH-EA			2 M2/M2	
08.2	C-7 a	EAA/X/RCL			6.48 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
08.3	C-7b-1	EAA/X/RCL			3.85 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
09	C-4	EAA/X/RCL			6.66 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
10.1	Z-C-2	EAA/VII/RCL			5.55 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
10.2	Z-C-1	EAA/VII/RCL			5.55 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
11	C-1	EAA/X/RCL			6.32 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
12	C-6	EAA/X/RCL			5.40 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
13	C-5	EAA/X/RCL			5.87 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
14	C-3	EAA/X/RCL			7.48 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
15	C-2	EAA/X/RCL			6.32 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
16	E-3	EAA/VII/RCL			5.30 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
17	E-1	EAA/VII/RCL			5.00 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
18	E-2	EAA/VII/RCL			5.00 M2/M2	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
22	D-4	EAA/V/RCL			4.17	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
23	D-3	EAA/VII/RCL			5.00	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
24	D-1	EAA/VII/RCL			5.47	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.
25	D-2	EAA/VII/RCL			5.00	Se ocuparán las dos primeras plantas al 100% con uso comercial compatible.

## SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

### Artículo 2.6.12. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 6 se delimita el Área de Renovación ARN-I

## SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-6.I. PARTICULARIDADES

### Artículo 2.6.13. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el ARN-6.I quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle que se ajustará a las siguientes condiciones:

- Superficie bruta total: 14.488 m<sup>2</sup>
- Superficie con derecho a aprovechamiento: 10.480 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima en usos lucrativos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo superficie con derecho a aprovechamiento.

- Edificabilidad máxima en usos de equipamiento privado: 30% del total lucrativo.

- Uso lucrativo característico: Residencial Colectivo.

- Superficie mínima espacios libres públicos: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de techo lucrativo.

- Superficie mínima equipamiento público: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de techo lucrativo. El equipamiento público se destinará preferentemente a albergar la reconversión de la actual subestación eléctrica en una de nueva generación tipo blindada, cuya tipología edificatoria debe ser edificación singular, para garantizar su imagen externa.

- N.º máximo de plantas: 10 plantas
- Tipología edificatoria preferente: Edificación Abierta (EA).
- Condiciones de desarrollo:
  - El desarrollo de la actuación urbanística quedará supeditada a la garantía de construcción de una nueva subestación eléctrica del tipo estanca de nueva generación y de una configuración formal y estética idónea, a criterio municipal, para lograr su inserción en el medio urbano de carácter residencial que circunda el área.
  - Los recursos económicos que la Compañía suministradora recabe como consecuencia de la enajenación o comercialización de los usos lucrativos que se autoricen, deberán revertirse íntegramente en dicha subestación y en la urbanización de la unidad. Dichos extremos quedarán explícitamente contemplados en el Convenio a suscribir con el Ayuntamiento en desarrollo del correspondiente Programa de Ejecución. Podrá recabarse, en su caso, la financiación complementaria precisa para llevar a efecto el objetivo de la renovación del área, tanto del Ayuntamiento como de otros organismos o entidades públicos o privadas.

#### SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

##### Artículo 2.6.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 6 se delimita el Área de Nueva Planta ANP-6.1

#### SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-6.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.6.15. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el ANP-6.1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle de la Manzana 01 mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle que se ajustará a las siguientes condiciones:

- Tipología edificatoria a implantar: Edificación Singular
- Edificabilidad máxima permitida: 23.500 m<sup>2</sup>
- Usos característicos permitidos: Administrativo, Recreativo y social y Enseñanza.
- Superficie mínima de espacios libres públicos: 5.500 m<sup>2</sup>
- Resto de condiciones: a definir en el instrumento de Ordenación, así como el establecimiento concreto de usos.

## CAPÍTULO 7

### ZONA 7

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.7.1. Áreas normativas delimitadas (E)

En la zona 7 se delimitan las siguientes áreas de conservación:

- Grupo I: ACO-7.4
- Grupo II: ACO-7.1, ACO-7.2, ACO-7.3 y ACO-7.5.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-7.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.7.2. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

Las manzanas 05, 06, 07, 08 y 09 resultan con un aprovechamiento lucrativo superior al del anterior Plan, por lo que los titulares de los terrenos deberán acreditar previamente a su edificación la obtención de terrenos dotacionales públicos demandados por tal incremento, siguiendo el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. A dichos efectos, el aprovechamiento atribuido por el anterior Plan a cada una de las manzanas afectadas es de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-7.2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.7.3. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

Las manzanas 13, 17, 18, 19 y 20 resultan con un aprovechamiento lucrativo superior al del anterior Plan, por lo que los titulares de los terrenos deberán acreditar previamente a su edificación la obtención de terrenos dotacionales públicos demandados por tal incremento, siguiendo el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. A dichos efectos, el aprovechamiento atribuido por el anterior Plan a cada una de las manzanas afectadas es de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

##### Artículo 2.7.4. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 7 se delimitan las siguientes Áreas de Remodelación: ARE-7.1, ARE-7.2, ARE-7.3, ARE-7.4 Y ARE-7.5.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.7.5. Condiciones de Gestión (E)

El inicio de cualquier actuación encaminada a la transformación urbana propuesta estará condicionada al establecimiento de los

Convenios Interadministrativos y demás instrumentos previstos para las Áreas de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del ARPS-7.1 deberán destinarse a algún régimen de protección pública, excepto aquellas que eventualmente se destinen al realojo de sus primitivos ocupantes en los que no concurren los requisitos de acceso a dichas viviendas protegidas.

Hasta tanto se configure dichos instrumentos de gestión, el área se considerará incluida en las Áreas de Conservación del Grupo I, no admitiéndose ningún tipo de ampliación que suponga elevación del número de plantas actual (1 planta) renunciando en todo caso el propietario el incremento del valor de expropiación.

#### Artículo 2.7.6. Condiciones de Desarrollo (E)

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie bruta TOTAL: 128.012 m<sup>2</sup>

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Coeficiente de edificabilidad bruto máximo: 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Se establece un mínimo de equipamiento comercial de 3 m<sup>2</sup>/vivienda.

##### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a un régimen de protección pública: 100% total residencial

##### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c

— Se mantendrá el nivel de equipamientos existentes.

##### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— El trazado de la red viaria propuesto en la documentación gráfica se entenderá como orientativo.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle será indistintamente la de residencial unifamiliar y colectivo, con una altura máxima comprendida entre las tres y cinco plantas.

##### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO SEGÚN CONVENIO.

#### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.7.7. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ARE-7.2 se encuentra constituido por parte del antiguo Plan Especial de Reforma Interior del APD-17, cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN		EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	CONDICIONES ESPECIALES
			SUPERFICIE	FACHADA	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01	M-9	EAA/IV/RCE	INDIVISIBLE		2650M2			24	1
02	M-6	EAA/IV/RCE	1400 M2	40 M	11035M2			101	1
03	M-4	EAA/IV/RCE	INDIVISIBLE		4788M2			44	1
04	M-2	EAA/IV/RCE	INDIVISIBLE		3080M2			28	1
06	M-7	EDA/IV/RCE	INDIVISIBLE		799M2			8	1

##### • Condiciones Especiales:

I. Las alturas de edificación se establecerán de la siguiente forma:

La altura máxima de edificación o altura de cornisa, se determinará adicionando 1.50 m al resultado de multiplicar por tres metros el número de plantas.

Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

##### a) Edificios con frente a una vía:

\* Si la diferencia de rasantes entre los extremos de la fachada es igual o menor que 1.20 m, la altura se tomará en el punto de la alineación exterior coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

\* Si la diferencia de rasantes entre los extremos de la fachada es superior a 1.20 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior a cada tramo de la fachada así definido.

## b) Edificios en esquina o chaflán.

Se resolverá el conjunto de la fachada, desarrollada longitudinalmente como si fuera una sola vía.

## c) Edificios con frentes a dos vías paralelas.

Se aplicarán las reglas de los apartados a) y b) anterior a cada frente principal, con una profundidad, hasta el punto medio entre ambas alineaciones exteriores opuestas.

## SECCIÓN 9.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.8. Condiciones de gestión y ejecución material de la urbanización (E)

- En el Área de Remodelación ARE-7.4 se establece el Área de Rehabilitación Preferente de Carácter Supramunicipal ARPS-7.2, en cuyo ámbito no podrá realizarse actuación alguna de gestión o ejecución material hasta tanto no se apruebe el correspondiente convenio Interadministrativo para el desarrollo del área por las diferentes administraciones competentes.

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD TOTAL
02	A-1	ELA/II/LI	INDIVISIBLE	7723 M2
03.1	B-1	ELA/II/LI-TEG	2000 m2 de superficie	5778 M2

## SECCIÓN 11.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

Artículo 2.7.10. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 7 se delimitan las siguientes Áreas de Nueva Planta ANP-7.1, ANP-7.2, ANP-7.3 y ANP-7.4.

## SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-7.2. PARTICULARIDADES

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
03	R-1	EAA/V/RCL			11500 M2	Las zonas no ocupadas sobre rasante de la manzana serán de uso público y dominio privado, debiendo establecerse tal circunstancia en la escritura de división horizontal.

El resto de las manzanas de la ordenación se rigen por las determinaciones de la Normativa Urbanística General

CAPÍTULO 8  
ZONA 8

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.8.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

Las viviendas que se construyan en el ámbito del ARPS-7.2 deberán destinarse a algún régimen de protección pública, excepto aquellas que eventualmente se destinen al realojo de sus primitivos ocupante en los que no concurren los requisitos de acceso a dichas viviendas protegidas.

- Las manzanas 09, 10 y 12 resultan con un aprovechamiento lucrativo superior al del anterior Plan, por lo que los titulares de los terrenos deberán acreditar previamente a su edificación la obtención de terrenos dotacionales públicos demandados por tal incremento, siguiendo el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. A dichos efectos, el aprovechamiento atribuido por el anterior Plan a cada una de las manzanas afectadas es de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-7.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.9. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ARE-7.5 se encuentra constituido en parte por el antiguo Área de Admisibilidad Industrial AI-1, cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

Artículo 2.7.11. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ANP-7.2 se encuentra constituido por el antiguo Plan Especial de Ordenación del APD-15, cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

En la Zona 8 se delimita el Área de Protección APR-8.1.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE PROTECCIÓN APR-8.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.2. Condiciones de desarrollo (E)

El ámbito territorial del APR- 8.1 se encuentra incluido dentro del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, por lo que las condiciones de intervención en este ámbito se remiten al contenido de dicho Plan Especial.

Supletoriamente cualquier intervención se realizará de conformidad con la legislación de patrimonio vigente

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

#### Artículo 2.8.3. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 8 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

- Grupo II: ACO-8.1, ACO-8.2, ACO-8.3, ACO-8.4, ACO-8.5, ACO-8.6, ACO-8.7 y ACO-8.8

### SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.8.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

La manzana 01 que constituye el ACO-8.2 tendrá una superficie edificable máxima de 15.000 m<sup>2</sup>.

### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACO-8.4. PARTICULARIDADES.

#### Artículo 2.8.5. Condiciones de edificios catalogados (D)

En el ACO-8.4 existe un edificio catalogado cuyas condiciones urbanísticas son:

##### a) Manzana 01.2

- Edificio con Referencia Catastral 50611-02
- Nivel de Protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Historicista-Regionalista

— Parcelación: Parcela protegida

— Edificabilidad: la actualmente existente.

— Obras admisibles: según nivel de protección, permitiéndose la reutilización cuando se trate de usos compatibles sin alterar las otras características de las obras admisibles.

### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.6. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.8.6. Condiciones de parcelación y de aprovechamiento superficial y volumétrico (E).

El ACO-8.6 se encuentra constituido por el anterior Área ANP-15.

La parcela mínima de las manzanas delimitadas de uso residencial unifamiliar será de 135 m<sup>2</sup> o, en caso de ser inferior, el número de viviendas vendrá limitado dividiendo la superficie neta de cada manzana por 135 m<sup>2</sup>. La edificabilidad será de 250 m<sup>2</sup> por parcela mínima establecida.

La manzana 01, de uso comercial, tendrá un coeficiente edificabilidad máximo de 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo indivisible la manzana.

### SECCIÓN 7.ª: ÁREA DE CONSERVACIÓN ACO-8.7. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.8.7. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ACO-8.7 se encuentra constituido por el anterior Sector SUP-E.8 (P.P. ABTUSA), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN	ALTURA	CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL				
01	C-1	EAA/II/ECG			2.889 m <sup>2</sup>			50%		1
02	C-2	EAA/II/ECG			4.095 m <sup>2</sup>			50%		1
03	V-1	EUH/II/RUE		9.204 m <sup>2</sup>			34	65%		
04	V-2	EUH/II/RUE		13.806 m <sup>2</sup>			39	65%		
05	V-3	EUH/II/RUE		3.186 m <sup>2</sup>			18	65%		
06	V-4	EUH/II/RUE		3.186 m <sup>2</sup>			18	65%		
07	V-5	EUH/II/RUE		3.186 m <sup>2</sup>			18	65%		
08	V-6	EUH/II/RUE		2.832 m <sup>2</sup>			16	65%		
09	V-7	EUH/II/RUE		6.195 m <sup>2</sup>			22	65%		
10	V-8	EUH/II/RUE		2.478 m <sup>2</sup>			14	65%		
11	V-10	EUH/II/RUE					28	65%		
12.1	A-1	EAE/IV/RCL		2.640 m <sup>2</sup>		3.673 m <sup>2</sup>	24	60%		
12.2		EAE/IV/RCL								
12.3	A-2	EAE/IV/RCL		2.640 m <sup>2</sup>		3.695 m <sup>2</sup>	24	82%		
13	V-9	EUH/II/RUE		7.965 m <sup>2</sup>			45	65%		
14	V-11	EUH/II/RUE					28			
15	G-1	EAA/II/EEO								
16	V-16	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	9.123 m <sup>2</sup>			90	60%		
17	V-12	EUH/II/RCE		4.956 m <sup>2</sup>			28	65%		
18	V-13	EUH/II/RCE					20			
19	V-14	EUH/II/RCE					28			
20	V-15	EAE/III/XTI								
21	B-2	EAE/IV/RCL		21.890 m <sup>2</sup>		28.424 m <sup>2</sup>	199	60%		
22	ES	EAA/IV/EBR	INDIVISIBLE	3.336 m <sup>2</sup>					14,40 M	
23.1	B-1	EAA/IV/RCE		4.400 m <sup>2</sup>			40	70%		
23.2	A-3	EAA/IV/RCL		15.730 m <sup>2</sup>		19.994 m <sup>2</sup>	143	65%		

• Condiciones especiales:

I. En planta baja podrá ocuparse el 100% de la parcela.

Genérica: los voladizos serán como máximo de 1 m, prohibiéndose en la tipología unifamiliar.

SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE CONSERVACION ACO-8.8. PARTICULARIDADES.

Artículo 2.8.8. Condiciones de uso (D)

En las fincas incluidas en el Área ACO-8.8, 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.

DENOMINACION UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION UNIDAD DE ACTUACION EN EL APD-21	CALIFICACION	CONDICIONES DE PARCELACION	EDIFICABILIDAD		
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	TOTAL
UA 8/30	U. E. nº 1	MCO/IV/RCL	INDIVISIBLE	2.153 M2	769 M2	2.234 M2
UA 8/31	U. E. nº 2	MCO/IV/RCL	INDIVISIBLE	2.329 M2	831 M2	2.416 M2
UA 8/29	U. E. nº 3	MCO/IV/RCL	INDIVISIBLE	2.489 M2	889 M2	2.582 M2
UA 8/32	U. E. nº 4	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	3.103 M2	1.108 M2	3.219 M2
UA 8/33	U. E. nº 5	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	3.219 M2	1.149 M2	3.339 M2
UA 8/34	U. E. nº 6	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	3.746 M2	1.338 M2	3.886 M2
UA 8/35	U. E. nº 7	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	4.962 M2	1.772 M2	5.147 M2
UA 8/36	U. E. nº 8	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	4.204 M2	1.501 M2	4.361 M2
UA 8/37	U. E. nº 9	MCO/V/RCL	INDIVISIBLE	1.790 M2	639 M2	1.857 M2

Artículo 2.8.11. Condiciones de desarrollo. Manzana 03 (E)

La Manzana n.º 03, se desarrollará mediante Proyecto de Actuación Singular. Además de la edificabilidad propuesta en las tipologías edificatorias, se podrá incrementar con uso destinado a comercial, a nivel de cota del vial sur peatonal, hasta 1.300 m<sup>2</sup> construidos con un fondo máximo de 15 metros, de forma que se conforme una fachada hacia el río. El espacio peatonal resultante a cota de la antigua Carretera de Cáceres será de uso público, si bien de dominio privado el área comercial resultante bajo dicha cota.

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACION	CONDICIONES DE PARCELACION		EDIFICABILIDAD			Nº DE VIVIENDAS	OCUPACION	CONDICIONES ESPECIALES.
			SUP	FACADA	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
01	M-10	EAA/V/RCL	1.400 M2	40 M	11.769 M2		12.769 M2	107	70%	1,2
02	M-14	EAA/V/RCL		INDIVISIBLE	9.815 M2		12.695 M2	89		1
03	M-15	EAA/V/RCL		INDIVISIBLE	7.280 M2		7.980 M2	66		1

• Condiciones Especiales:

I. Las alturas de edificación se establecerán de la siguiente forma:

SECCIÓN 9.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.8.9. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la zona 8 se delimitan las siguientes Áreas de Remodelación: ARE-8.1, ARE-8.2, ARE-8.3, ARE-8.4, ARE-8.5, ARE-8.6, ARE-8.7 y ARE-8.8.

SECCIÓN 10.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-8.6. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.10. Condiciones de desarrollo. Manzana 01 y 02 (E).

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Reforma Interior del APD-21, que en la actualidad se encuentra en tramitación, no obstante se ajustará a los siguientes parámetros, de conformidad con la nomenclatura establecida en los planos de gestión y programación del suelo OD-NUP-3.

SECCIÓN 11.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-8.7. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.12. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El ARE-8.7, se encuentra constituido por parte del antiguo Plan Especial de Reforma Interior del APD-17, cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

La altura máxima de la edificación o altura de cornisa, se determinará adicionando 1.50 m al resultado de multiplicar por tres metros el número de plantas.



Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una vía:

Si la diferencia de rasantes entre los extremos de la fachada es igual o menor que 1.20 m, la altura se tomará en el punto de la alineación exterior coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

Si la diferencia de rasantes entre los extremos de la fachada es superior a 1.20 m se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior a cada tramo de la fachada así definido.

b) Edificios en esquina o chaflán:

Se resolverá el conjunto de la fachada desarrollada longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificios con frentes a dos vías paralelas:

Se aplicaran las reglas de los apartados a) y b) anterior a cada frente principal con una profundidad hasta el punto medio entre ambas alineaciones exteriores opuestas.

2. La ocupación se refiere al interior de las alineaciones y línea de edificación delimitada debiendo existir una separación mínima a linderos interiores de 6 metros.

SECCIÓN 12.ª: ÁREA DE REMODELACIÓN ARE-8.8. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.13. Condiciones de desarrollo (E)

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	RETRANQUEO			Nº DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES.
				FACHADA	LATERAL	FONDO			
01		EAE/III/EC-EH-ER-TEA		8	8	8			1 y 2

• Condiciones especiales:

1. El retranqueo de 8 m se medirá en la base del talud del muro de contención.

2. La edificabilidad asignada será de 1,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SECCIÓN 15.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.4. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.16. Condiciones de parcelación y aprovechamiento (E)

Para las manzanas 05 y 06.1 se establece un número máximo de viviendas de diez (10), siendo la superficie máxima edificable la deducible de aplicación de la tipología Edificación Unifamiliar Aislada.

El ARE-8.8 constituye el Ámbito Territorial de Actuación Coordinada ATAC-8.1, cuyo desarrollo quedará condicionado al oportuno convenio Urbanístico, que perceptivamente deberá contener la desviación del trazado de la red de ferrocarril tanto la correspondiente a la Alta Velocidad como la convencional, así como la previsión de las nuevas terminales de viajeros y mercancías.

— Condición transitoria.

La ordenación de detalle incluida en el área ARE-8.8 que no se ajusta al APD-17 aprobado en desarrollo del anterior Plan y que resulta de la reordenación de los terrenos liberados por el trazado alternativo a la red de ferrocarril, será efectiva en el momento en que se produzca dicho trazado alternativo, entendiéndose hasta dicho momento ajustada a Plan la ordenación del referido APD-17.

SECCIÓN 13.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.8.14. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la zona 8 se delimitan las siguientes Áreas de Renovación: ARN-8.1, ARN-8.2, ARN-8.3, ARN-8.4 Y ARN-8.5.

SECCIÓN 14.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.3. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.15. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

La Manzana 01 del ARN-8.3 se ajustará a las particularidades que a continuación se expresan:

SECCIÓN 16.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-8.5. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.17. Condiciones de edificios catalogados (D)

En el ARN-8.5 existen edificios catalogados cuyas condiciones urbanísticas son:

a) Manzana 07.1

- Edificio con Referencia Catastral 54.638-38
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la Arquitectura: Contemporánea

- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: según nivel de protección.

## b) Manzana 26

- Edificio con Referencia Catastral 51.650-01
- Nivel de protección: B
- Clasificación de arquitectura: Racionalismo monumentalista
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: según nivel de protección.

## Artículo 2.8.18. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las Submanzanas 05.2 y 05.3 del ARN-8.5 tendrán un coeficiente de edificabilidad máximo de 2,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela de titularidad privada inicial, con independencia de la tipología y número de plantas expresadas en los planos de ordenación de detalle.

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
01	R-6	EAA/V/RCL		4.976 M2	995 M2	5.529 M2	47		1
02	R-5	EAA/V/RCL		6.138 M2	1.228 M2	6.821 M2	58		1,2
03	R-4	EAA/V/RCL		6.093 M2	1.218 M2	6.771 M2	58		1,2
04	R-3	EAA/V/RCL	INDIVISIBLE	4.956 M2	991 M2	5.508 M2	47		1,2
05	R-2	EAA/V/RCL	INDIVISIBLE	3.534 M2	707 M2	3.927 M2	34		1,2
06	R-1	MCO/V/RCL		7.935 M2	1.587 M2	8.817 M2	76		1,3

- Condiciones especiales:

1. La altura de edificación se entenderá siempre referida a la rasante oficial establecida para el punto virtual señalado en la esquina de la manzana en el plano de ordenación como origen de alturas en la manzana.

2. La composición de la edificación habrá de garantizar que las fachadas correspondientes a los lados menores de la manzana queden caracterizadas como principales, presentando una distribución de huecos cuyas proporciones, ritmo y alternancia permitan identificarlas como tales. A tal fin, la superficie de huecos no será inferior al 40% de la superficie total de cada fachada. Quedan expresamente prohibida la proyección de patios abiertos

## SECCIÓN 17.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

## Artículo 2.8.19. Áreas Normativas delimitadas (e)

En la Zona 8 se delimitan las Áreas de Nueva Planta ANP-8.1 Y ANP-8.2

## SECCIÓN 18.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-8.1. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.8.20. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Reforma Interior del APD-23, que en la actualidad se encuentra en tramitación, con independencia de que preceptivamente en su momento, se refunde en el documento de la Revisión del Plan con las particularidades que finalmente contemple el Plan Especial y con las adaptaciones precisas para ajustar su contenido a la terminología y conceptos de la presente Revisión del P.G.M.

## SECCIÓN 19.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-8.2. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.8.21. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (D)

El ANP-8.2 se encuentra constituido por el anterior Área de Planeamiento a Desarrollar APD-20, cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación, son las siguientes:

a dichas fachadas, incluso los cerrados con celosías u otros elementos similares.

3. Para salvar las diferencias de nivel existentes entre las rasantes oficiales de las cuatro esquinas de la manzana, la edificación deberá escalonarse en los cuatro tramos indicados en el plano de ordenación, siendo preceptivo el tratamiento como fachada de los paramentos interiores que resulten vistos como consecuencia de dichos escalonamientos.

— Las alturas máximas señaladas para cada una de las cuatro submanzanas se entenderán siempre referidas a la rasante oficial establecida para el punto señalado en la esquina de la manzana.



— Queda prohibida la proyección de plantas diáfanas.

## CAPÍTULO 9 ZONA 9

### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.9.1. Áreas Normativas delimitadas (E).

En la Zona 9 se delimitan las siguientes Áreas de Conservación:

— Grupo II: ACO-9.1 Y ACO-9.2

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			CONDICIONES ESPECIALES.
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
01		ESE/IV/EC-EA-EH-ER-TEG			0.65M2/M2		1
02		ESE/III/ERF	INDIVISIBLE		0.50M2/M2		
03.1		EAE/III/EC-EA-ER			0.50M2/M2		
03.2		ESE/III/ERF	INDIVISIBLE		0.50M2/M2		
04		ESE/III/EC-EA-ER			0.50M2/M2		1 y 2
05		EAE/II/EAC-EAS			0.50M2/M2		1
06		ESE/EA			0.50M2/M2		1,3

• Condiciones especiales:

1. La ordenación detallada de la edificabilidad atribuida a la manzana o submanzana se realizará mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Proyecto de Actuación Singular.

2. La reserva superficial mínima neta destinada a equipamiento público (dotaciones) será del 45%, debiendo, así mismo, corresponderle edificabilidad en la misma proporción. El resto de superficie y edificabilidad podrá destinarse a equipamiento privado.

3. Para la parcela 06, se establecerá una banda de zona verde de protección a uno y otro lado de la variante Sur, de conformidad con el trazado definitivo de la misma.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE RENOVACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.9.4. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 9 se delimitan las siguientes Áreas de Renovación: ARN-9.1 y ARN-9.2.

### SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-9.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.9.5. Obras admisibles (D)

Las obras admisibles en las edificaciones existentes en Situación 1.ª y 2.ª en el ARN-9.1, se entenderán referidas sus condiciones de

### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 2.9.2. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la Zona 9 se delimita el Área de Remodelación ARE-9.1

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN ARE-9.1. PARTICULARIDADES

Artículo 2.9.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las manzanas y submanzanas del ARE-9.1 atenderán a las condiciones de aprovechamiento que se expresan a continuación:

edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada expresada en los planos de ordenación del Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.

### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE RENOVACIÓN ARN-9.2. PARTICULARIDADES

Artículo 2.9.6. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de desarrollo establecidas en el presente artículo quedan condicionadas al previo establecimiento de un convenio entre los titulares de los terrenos y el Ayuntamiento, en el que se contemplará:

a) La tendencia a compensar a la ciudad por:

- Las inversiones realizadas por el Ayuntamiento como consecuencia del incumplimiento final de los objetivos que viabilizaron la reclasificación y recalificación de los terrenos como suelo industrial en beneficio del desarrollo económico y social de la ciudad.

- Los posibles perjuicios sociales derivados de la no implantación de la industria textil, que motivó la modificación del PGOU en beneficio del interés general.

b) Contemplando las cesiones obligatorias que como consecuencia de la legislación urbanística de aplicación se encuentre establecidas y conforme a los criterios del presente artículo.

c) Compensando al Ayuntamiento con el tanto por ciento que se determine por las plusvalías que se originen de la nueva recalificación de los terrenos conforme a la presente Revisión del Plan General.

La no suscripción o aprobación del Convenio anteriormente aludido implicará para los terrenos el mantenimiento de los usos establecidos en el planeamiento anterior.

Las actuaciones urbanísticas a realizar en el ARN-9.2 quedaran supeditadas, además, al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle que se ajustará a las siguientes condiciones:

Se establecerá un mínimo de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, homogeneizado dicho aprovechamiento para el preexistente lícitamente realizado, y dadas las características de la parcela, con un coeficiente de 0.40 (parcela indivisible, uso industrial excepcional condicionado a producción textil), y para el aprovechamiento propuesto por el planeamiento con un coeficiente de homogeneización de 1.50.

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 126.000 m<sup>2</sup>

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Coeficiente de edificabilidad neto: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

El uso característico del área es el de Centro Comercial (ECC) y uso Recreativo y Social (ER), así como usos compatibles con ambos que se entenderán alternativos. Será también compatible el uso de Industria Limpia (EL) hasta un máximo del 15% de la superficie edificable.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. bruta

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Deportivo: 5% sup. bruta

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General y local contenido en la documentación gráfica.

— Deberán ubicarse los espacios libres en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los espacios y equipamientos, completando los mismos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá ser genéricamente, la Edificación Singular Exenta por lo que su desarrollo quedará supeditado a la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular.

— El número máximo de plantas admitido será de cinco plantas, si bien en el Proyecto de Actuación Singular pueda proponerse mayor altura para su consideración por el Ayuntamiento.

— Se proyectará un viario de servicio paralelo al viario de borde propuesto desde el que se accederá a los diferentes edificios o parcelas y/o al resto del viario interior.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Desdoblamiento Avda. Elvas.

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Resto de lo no establecido anteriormente.

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS EQUIPAMIENTO AL SECTOR PRIVADO

— Sistema de Equipamientos: Todo

#### k) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la

administración las obras de urbanización pertenecientes a los sistemas locales de nueva implantación en el interior del área.

#### SECCIÓN 7.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. GENERALIDADES

##### Artículo 2.9.7. Áreas Normativas delimitadas (E)

En la zona 9 se delimita un Área de Nueva Planta denominada ANP-9.1.

#### SECCIÓN 8.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-9.1.- PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.9.8. Condiciones de desarrollo (D)

La submanzana 02.3, de la ANP-9.1 irá destinada a la ubicación de una subestación eléctrica compacta.

### TÍTULO 3

## SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

### CAPÍTULO I

#### ZONA 2

#### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

##### Artículo 3.1.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 2 se delimitan tres sectores del Suelo Urbanizable en Ejecución: SUB-EE-2.1, SUB-EE-2.2 y SUB-EE-2.3.

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-2.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 3.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que establezca el Plan Parcial del anterior Sector SUP-1.1 (P. Parcial San Roque) y que en la actualidad se encuentra en tramitación, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

##### 1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-1.1/SUB-EE-2.1
- Superficie estimada: 280.400 m<sup>2</sup>

##### 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.

##### 3. Características de ordenación

- Condiciones de aprovechamiento:

Sup. máx. edificable uso residencial: 168.900 m<sup>2</sup>

Sup. máx. edificable uso terciario: 41.900 m<sup>2</sup>

Densidad máx. viviendas por hectárea: 60-70 viv/ha (1)

Edificabilidad máxima en usos lucrativos: 193.500 m<sup>2</sup>

Densidad edificatoria máx., en usos lucrativos: 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio:

Del sector: 0,4556 u.a./m<sup>2</sup>

General del S.U.P. en el Cuatrienio (I): 0,4556 u.a./m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento correspondiente al S.G.: 18.405 u.a.

- Condiciones de programación:

Sup. máx. suelo usos lucrativos: 40%

Sup. mín. suelo espacios libres: 27 m<sup>2</sup>/viv.

(1) es la superficie mínima de suelo de los espacios libres (27 m<sup>2</sup>/viv.), en el caso de superarse las 60 viv/ha., se incrementará con el siguiente porcentaje: incremento de viv/ha x 3,9 hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab. fijándose para el máximo de 70viv/ha el siguiente porcentaje. 10 viv/ha x 3,9 hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab = 195 m<sup>2</sup>/ha.

N.º 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<sup>2</sup>/viv.

Sup. mín. suelo equipo deportivo: 8 m<sup>2</sup>/viv.

Sup. mín. construida en equipo social: 6 m<sup>2</sup>/viv.

Reserva mín. plazas de aparcamiento:

Por vivienda: 1 plaza/viv.

Por otros usos: 1 pl/100 m<sup>2</sup> 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.

SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-2.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establezcan en el reformado del Plan Parcial del anterior Sector SUP-E.9 (P.P. Pealsa) que en la actualidad se encuentra en tramitación, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.9/ SUB-EE-2.2

2. Características del planeamiento

- Figura desarrollada: Plan Parcial.
- Figura a desarrollar: reformado de Plan Parcial.

3. Características del planeamiento a desarrollar

Volumen máximo edificable: 283.882 m<sup>3</sup>

Superficie mínima destinada a zona verde: 10%

Superficie máxima de parcelas uso industrial: 70%

Coefficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta edificable: 12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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:

Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Retranqueos:

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.

Coefficiente max. de edificabilidad sobre parcela neta edificable: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-2.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.1.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establezcan en la modificación del anterior P.G.O.U., aprobada definitivamente el 27/01/2006, correspondiente al Sector SUNP-9, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

I. Características del área

- Identificación del área: SUNP-9/SUB-EE-2.3.

- Superficie estimada: 195.765 m<sup>2</sup>

- Superficie destinada a SG Viario: 7.165 m<sup>2</sup>

- Superficie neta: 188.600 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup> constr.
  - Edificabilidad máxima en garajes y trasteros sobre rasante: 16.570 m<sup>2</sup> constr.
  - Edificabilidad máxima terciaria: 2.000 m<sup>2</sup> constr.
  - Edificabilidad total: 115.460 m<sup>2</sup> constr.
  - Reserva de suelo destinado a SG de Espacios Libres (5 m<sup>2</sup>/habitante).
  - Cesiones: Según la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura art. 74 la reserva del suelo dotacional será de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Estándares 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

— Plazas de aparcamiento: 1 Ud./100 m<sup>2</sup>. const.: 990 Uds.

De las cuales al menos el 50% serán de carácter público.

— 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.

— N.º 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).

## CAPÍTULO 2

### ZONA 3

#### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

##### Artículo 3.2.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 3 se delimitan tres Sectores del Suelo Urbanizable en Ejecución: SUB-EE-3.1, SUB-EE-3.2 y SUB-EE-3.3.

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-3.1. PARTICULARIDADES

## Artículo 3.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en la modificación Puntual del Plan General anterior relativo al Polígono 3 del denominado Sector SUP-E-I que en la actualidad se encuentra en tramitación, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

## 1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP-E.I Polígono 3/SUB-EE-3.1.

## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

## 3. Condiciones particulares de uso y edificación de cada parcela de la ordenación

MANZANA	PLAN ANTERIOR
01	M1
02	M2
03	M3
04	M4
05	M5

06	M6
07	M7
08	M8
09	M9
10	M10
11	M11

## 3.1. Parcela M1. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hileras (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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

## 3.2. Parcela M2. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hileras (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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

## 3.3. Parcela M3. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Densa (ED). Se permite la compatibilidad de cambio a Unifamiliar en Hileras (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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

3.4. 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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

Uso pormenorizado compatible: Residencial Unifamiliar (RU) en las condiciones especificadas para el tipo de edificación.

3.5. 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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.6. 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 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.7. Parcela M9. Polígono 3.

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Cuatro plantas (IV).

Superficie edificable: 7.352 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.8. Parcelas M10 y M11.

Tipo de edificación asignado: Edificación Abierta (EA).

Número de plantas: Cinco plantas (V).

Superficie edificable: 11.400 m<sup>2</sup>.

Uso pormenorizado característico: Residencial Colectivo (RC).

3.9. 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 "Suerte de Saavedra".

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-3.2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 3.2.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en el Plan Parcial del Sector B del anterior Suelo Urbanizable No Programado (SUNP-8), que en la actualidad se encuentra en tramitación, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

##### 1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-8 Sector B / SUB-EE-3.2
- Superficie estimada:

Superficie Neta: 43.198 m<sup>2</sup>

Superficie Sistema General: 1.356 m<sup>2</sup>

Superficie Total: 44.554 m<sup>2</sup>

##### • 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-3.3. PARTICULARIDADES

#### Artículo 3.2.4. Condiciones de Gestión (E)

El Sector SUB-EE-3.3 se encuentra constituido por el antiguo Sector A del SUNP-8 (Plan Parcial de “Las Lomas”).

El Sector se configura como una sola Unidad de Actuación, encontrándose pendiente de desarrollo los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución de la urbanización.

#### Artículo 3.2.5. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las particularidades del Sector SUB-EE-3.3 con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01.1	M-1	EUA/II/RUE	18.500 M2		18.500 M2	74	
3	M-2	EUA/II/RUE	8.208 M2		8.208 M2	34	1
4							
5							
6							
01.2	DE	EAE/II/EEG					
02	M-3	EAA/II/ECE		216 M2	216 M2		

- Condiciones Especiales:

1. La tipología unifamiliar de la manzana podrá ser de cualquier tipo: aislada, pareada o en hilera.

### CAPÍTULO 3 ZONA 4

#### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

##### Artículo 3.3.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 4 se delimita el Sector SUB-EE-4.1

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-4.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 3.3.2. Condiciones de Gestión (E)

El SUB-EE-4.1 se encuentra constituido por el Polígono 2 del antiguo Sector SUP-E-2 (Plan Parcial de “Ciudad Jardín”), cuyas

particularidades con respecto a las condiciones de gestión son las siguientes:

- Dicho Polígono 2 se subdividió en diferentes subpolígonos, al que se remite las presentes Normas a los efectos de reparcelación obligatoria, aprovechamiento subjetivo, etc.

- En concreto, el aprovechamiento subjetivo será 0.90 x 2.6756 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

##### Artículo 3.3.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

Las particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento del Sector SUB-EE-4.1 con respecto a las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

- Submanzanas 01.1, 01.2 y 01.3.



- Corresponden a las denominadas por el planeamiento anterior: M-I.a y M-I.b.
- Condiciones mínimas de parcela: las indicadas en el Plano n.º 13 de “Parcelación Propuesta” del Plan Parcial inicial.
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de edificación: 7 metros
- Máxima ocupación de parcela: 50%
- Número máximo de viviendas: 1 vivienda por parcela
- Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta: 2.70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipos de edificación permitidos: Edificación adosada (entre medianeras laterales) y aislada admitiéndose el tipo de edificación en hilera o pareada (UH, UP) en la manzana M-I.a previa constatación de su idoneidad en el entorno a criterio municipal.
- Usos permitidos: Exclusivamente Residencial, en vivienda unifamiliar hasta un 80% del volumen edificable permitido, pudiendo destinarse el resto de dicho volumen a servicios complementarios anejos (instalaciones, vestuarios, trasteros, garajes, etc.).
- La submanzana 01.3 podrá incorporarse, indistintamente a las submanzanas colindantes 01.1 o 01.2.

#### b) Submanzana 01.4

- Corresponde a la denominada M-I.c del planeamiento anterior.
- El desarrollo de la submanzana se supedita a la formulación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que se ajustará a las siguientes condiciones:
  - Superficie de la manzana: 5.570 m<sup>2</sup>
  - Volumen máximo edificable en viviendas: 18.000 m<sup>3</sup>
  - Volumen máximo edificable en usos compatibles con vivienda: 23.000 m<sup>3</sup>

— Volumen total máximo edificable: 41.000 m<sup>3</sup>

— Usos permitidos: Residencial y otros usos compatibles con el mismo (con las limitaciones señaladas en cuanto a volúmenes máximos edificables según usos), zonas verdes, áreas peatonales, viario interior y aparcamientos.

— El resto de las condiciones específicas de edificación en la manzana (número de plantas, altura de edificación, etc.) habrá de establecerse en el Estudio de Detalle que obligadamente tendrá que tramitarse, con carácter previo a la concesión de licencias de edificación en la manzana.

c) Manzana 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 19, 20, 21, 22, 23, 26 y 27.

- Se establece un retranqueo de la edificación de 3 m a un lindero frontal.

## CAPÍTULO 4

### ZONA 5

#### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

##### Artículo 3.4.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 5 se delimitan los Sectores SUB-EE-5.1, SUB-EE-5.2 y SUB-EE-5.3.

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-5.1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 3.4.2. Condiciones de gestión y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El SUB-EE-5.1 se encuentra constituido por el anterior Sector SUP-I.3 (Plan Parcial de “Cerro del Viento”). Las particularidades con respecto a su gestión y ejecución, se realizarán conforme al planeamiento parcial anterior, en concreto, el polígono donde se concentran los excesos de aprovechamiento se utilizarán para la obtención por permuta de Sistemas Generales. Las particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01	B-1	EAA/VI/RCL	11.382 M2	1.937 M2			1,2
02	B-6	EAA/VI/RCL	11.282 M2	1.919 M2			1,2
03	B-11	EAA/VI/RCL	7.014 M2	1.192 M2			1
04	B-13	EAA/VI/RCL	12.947 M2	2.200 M2			1
05	B-12	EAA/VI/RCL	7.014 M2	1.192 M2			1
06	B-2	EAA/VI/RCL	6.839 M2	1.162 M2			1
07	B-7	EAA/VI/RCL	6.839 M2	1.162 M2			1
09	B-3	EAA/VI/RCL	4.764 M2	809 M2			1
10	B-8	EAA/VI/RCL	4.764 M2	809 M2			1

11	B-4	EAA/M/RCL	6.276 M2	1.066 M2		1
12	B-9	EAA/M/RCL	6.276 M2	1.066 M2		1
13	B-5	EAA/M/RCL	9.796 M2	1.959 M2		1,2
14	B-10	EAA/M/RCL	9.796 M2	1.959 M2		1,2
15	B-14	EAA/M/RCL	9.054 M2	1.810 M2		1,2
17.3		EAE/IV-VI/RECE-RCL	13.316 M2	600 M2		
17.4		ELA/VECS		1.500 M2		
17.5		ELA/VECS		1.300 M2		
17.6		ELA/VECS		1.600 M2		
18		EAE/M/RCE	1.575 M2			

• Condiciones Especiales:

1. En planta primera se permite uso de equipamiento privado compatible con residencial colectivo.
2. En los testeros de la manzana no se podrán abrir patios en los edificios, ni aún cubriéndolos con celosías o elementos simulados.

SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-5.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.4.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que sean establecidas para el sector SUNP-2 del Plan General anterior, así como a las condiciones complementarias de programación que se aprueben junto con el informe favorable de la Consulta Previa de Viabilidad presentada, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Características del área

- Identificación del área: SUNP-2/SUB-EE-5.2.
- Superficie estimada: 435.075 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>/viv.

- Condiciones de composición:

La edificación se ubicará, preferentemente, al borde de las vías perimetrales del Área.

Se incluirá en la programación del Área 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.

- Características y desarrollo que se proponen en el Programa de Ejecución.

Edificabilidad máxima en usos lucrativos sobre superficie 0.51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima en usos residenciales sobre superficie 0.46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima en usos terciarios localizados en edificios residenciales sobre superficie 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima en usos terciarios localizada en edificios exclusivos 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Porcentaje mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública 25%.

SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-5.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.4.4. Condiciones de gestión y aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El SUB-EE-5.3 se encuentra constituido por el Polígono n.º 1 del anterior Sector SUNP-7 (Plan Parcial del SUNP-7). El sector se encuentra pendiente de realizar el Proyecto de Reparcelación y completar la urbanización.

Las particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEO			CONDICIONES ESPECIALES
					FACHADA	LATERAL	FONDO	
02	4	EUA/II/RUE	1.150 M2	0.25 M2/M2	5	3	3	1,2,3
03.1	2	EUA/II/RUE	1.150 M2	0.25 M2/M2	5	3	3	1,2,3,
03.2	2	EUA/II/RUE	1.150 M2	0.45 M2/M2	5	3	3	1,3,4
04	1	EUA/II/RUE	1.150 M2	0.25 M2/M2	5	3	3	1,2,3
05	3	EUA/II/RUE	1.150 M2	0.25 M2/M2	5	3	3	1,2,3

• Condiciones especiales:

1. Se autorizarán parcelas inferiores a la mínima que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a enero de 2003.

2. Número máximo de viviendas: Una vivienda por parcela o lote resultante de la Parcelación. En aquellas parcelas cuya superficie sea superior al doble de la superficie mínima establecida, se permitirá previo Estudio de Detalle, edificar tantas viviendas unifamiliares como permita su superficie, con un máximo de una por cada módulo de superficie mínima, siendo estas Viviendas de las siguientes tipologías: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera. En todos los casos se respetarán los retranqueos iniciales obligatorios a los viales y parcelas colindantes.

La superficie privativa neta del terreno asignado a cada vivienda unifamiliar en función de la tipología establecida en el Estudio de Detalle, no podrá ser en ningún caso inferior a las establecidas como parcelas mínimas con carácter general por el P.G.O.U. Los terrenos sobrantes de la ordenación serán destinados a viales y espacios interiores comunes, que deberán estar vinculados como elementos comunes a las superficies privativas asignadas a las viviendas en la correspondiente división horizontal.

3. Plazas de aparcamiento: se preverán espacios de aparcamientos en el interior del solar en la cuantía de dos plazas por vivienda.

4. Número máximo de viviendas: Para la parcela 3.2 se permitirá previo Estudio de Detalle, edificar tantas viviendas unifamiliares como permita su superficie, con un máximo de nueve viviendas,

siendo estas Viviendas de las siguientes tipologías: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera. En todos los casos se respetarán los retranqueos iniciales obligatorios a los viales y parcelas colindantes.

La superficie privativa neta del terreno asignado a cada vivienda unifamiliar en función de la tipología establecida en el Estudio de Detalle, no podrá ser en ningún caso inferior a las establecidas como parcelas mínimas con carácter general por el P.G.O.U. Los terrenos sobrantes de la ordenación serán destinados a viales y espacios interiores comunes, que deberán estar vinculados como elementos comunes a las superficies privativas asignadas a las viviendas en la correspondiente división horizontal.

## CAPÍTULO 5 ZONA 6

### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

#### Artículo 3.5.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 6 se delimita el Sector SUB-EE-6.1.

### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-6.1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 3.5.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El Sector SUB-EE-6.1 se encuentra constituido por el anterior Sector SUP-II.4 (P.P. "Huerta Rosales"), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	APARCAMIENTO	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
01	R-2.2	MCLV/RCL	6.750 m2	4.245 m2	9.805 m2		75	1
03	R-2.1	MCLV/RCL	21.630 m2	13.600 m2	31.420 m2		220	1
04	R-2.6	EUH/II/RUE	4.845 m2			29	1 Plaza/viv	
05	R-2.5	EUH/II/RUE	5.690 m2			35	1 Plaza/viv	
06	R-2.4	EUH/II/RUE	6.280 m2			38	1 Plaza/viv	
07	R-2.3	EUH/II/RUE	7.350 m2			43	1 Plaza/viv	
08	R-1.3	MCLV/RCL	9.475 m2	4.135 m2	11.850 m2		84	1
10	R-1.2	MCLV/RCL	24.270 m2	10.565 m2	30.340 m2		212	1
11	R-1.7	EUH/II/RUE	7.505 m2			45	1 Plaza/viv	
12	R-1.6	EUH/II/RUE	7.670 m2			46	1 Plaza/viv	
13	R-1.5	EUH/II/RUE	7.505 m2			45	1 Plaza/viv	
14	R-1.4	EUH/II/RUE	8.107 m2			49	1 Plaza/viv	
15	R-1.1	EAA/II/EH-EA-ER-EC		7.200 m2			58	2

• Condiciones especiales:

1. Deberá conformarse un frente uniforme en esta Manzana, tanto en su fachada al vial delantero como en la fachada a la zona verde posterior, uniformidad que deberá quedar garantizada por el mantenimiento vinculante de las alineaciones oficiales señaladas en el Plan parcial o por la disposición, también de observancia obligatoria, de líneas de edificación interiores.

2. Será obligatoria en esta Manzana la disposición de un pasaje peatonal en planta baja, de 6 metros de ancho mínimo, que conecte transversalmente sus fachadas longitudinales.

CAPÍTULO 6

ZONA 8

SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

Artículo 3.6.1. Sectores delimitados (E)

En la zona 8 se delimitan los Sectores SUB-EE-8.1, SUB-EE-8.2 y SUB-EE-8.3.

SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-8.1. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El Sector SUB-EE-8.1 se encuentra constituido por el anterior Sector SUP-II.3 (P.P. de “Jardines del Guadiana”) cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO DE VIVENDAS	CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
03	R-5.1	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
03	R-5.2	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
03	R-5.3	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
03	R-5.4	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
03	R-5.5	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.1	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.2	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.3	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.4	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.5	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.6	EAE/IV/RCE	INDIVISIBLE	4.333 m <sup>2</sup>		4.333 m <sup>2</sup>		1
06	R-4.7	EAE/IV/RCL	INDIVISIBLE	3.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>		1
07	R-2	EAE/IV/RCL		27.600 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	28.400 m <sup>2</sup>	204	
08	R-3.1	EAE/IV/ECG			600 m <sup>2</sup>			
09	R-3.2	EAA/IV/RCL		4.860 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	7.110 m <sup>2</sup>		
10	R-3.3	EAA/IV/RCL		4.860 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	7.110 m <sup>2</sup>		
11	T	EAA/III/ECC-ECH			6.420 m <sup>2</sup>			2
12	R-1.1	EAA/IV/RCH		6.480 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>	9.780 m <sup>2</sup>		2
13	R-1.2	EAA/IV/RCL						2

• Condiciones Especiales:

1. La invisibilidad de las parcelas se refieren a las parcelas privativas establecidas en el interior de la manzana.

2. Las manzanas 12 y 13 se constituían en el primitivo Plan Parcial como parcela R-1. Las edificabilidades establecidas en la manzana 12 corresponden a la totalidad de la Parcela R-1 por lo que la edificabilidad que le corresponde a la manzana será la diferencia entre la asignada a la manzana 12 y la realmente ejecutada.

SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-8.2. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.3. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El Sector SUB-EE-8.2 se encuentra constituido por el área Sur del Sector SUP-E.7 (P.P. de “Ampliación del Nevero”), cuyas particulari-

dades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	CALIFICACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
01.1	ELA/III/ICM	1
01.2	E	2
02.1	ELA/III/	1
02.2	I	2
03	ELA/III/ICM	1
04.1	ELH/II/ICM	3
04.2	I	2
05.1	ELH/II/ICM	3
05.2	I	2
06	ELH/II/ICM	3

07.1	ELA/III/ICM	4	• Frente de la calle: 10 m
07.2	ELH/III/ICM	3	• Fondo de parcela: 3 m
07.3	ELA/III/ICM	7	• Laterales: La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 150 metros.
07.4	ELH/II/ICM	3	— Ocupación máxima: 85%
08.1	ELH/II/ICM	5	— Índice de piso: 0.9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de parcela bruta
08.2	I	2	— Altura máxima: dos plantas, 8 m
09	ELH/II/ICM	3	• 4. Parcela de MERCABADAJOZ:
10	ELH/II/ICM	3	— Tipo de construcción: Edificación aislada.
11.1	ELH/II/ICM	3	— Retranqueos mínimos:
11.2	I	2	• Frente de la calle: 15 m
12	ELA/III/ICM	6	• Fondo de parcela: 5 m
			• Laterales: 5 m
			— Ocupación máxima: 70%
			— Índice de piso: 0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela bruta
			— Altura máxima: tres plantas, 20 m
			• 5.
			— Superficie mínima de parcela: superficie mínima: 2.000 m <sup>2</sup>
			Superficie máxima: 4.500 m <sup>2</sup>
			— Tipo de construcción: Edificación aislada Sin detrimento de una posible edificación y utilización compartida de dichas parcelas por distintas firmas comerciales.
			— Retranqueos mínimos:
			• Frente de la calle: 15 m
			• Fondo de parcela: 5 m
			• Laterales: 3 m
			— Ocupación máxima: 80%
			— Índice de piso: 0.85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela bruta
			— Altura máxima: tres plantas, 14 m
			• 6.
			— Superficie mínima de parcela: parcela mínima: 2.000 m <sup>2</sup>
			Parcela máxima: 4.500 m <sup>2</sup>

• Condiciones especiales:

• 1.

— Superficie mínima de parcela: 4.500 m<sup>2</sup>

— Tipo de construcción: Edificación aislada. No se permite la utilización compartida de la parcela por distintas firmas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

• Frente de la calle: 15 m

• Fondo de parcela: 5 m

• Laterales: 3 m

— Ocupación máxima: 75%

— Índice de piso: 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta

— Altura máxima: tres plantas, 20 m

• 2. Manzanas pertenecientes a la Unidad de Ejecución n.º 2 del anterior Plan Parcial, cuyas condiciones se encuentran pendientes de una modificación del Plan Parcial, a cuyo resultado se atenderán dichas manzanas o submanzanas, con independencia de que posteriormente se refunda en el presente documento con las adaptaciones conceptuales y terminologías precisas.

• 3.

— Superficie de parcela: parcela mínima: 750 m<sup>2</sup>

Parcela máxima: 2.000 m<sup>2</sup>

— Tipo de construcción: Edificación adosada. No se permite utilización compartida de la parcela por diferentes firmas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

— Tipo de construcción: Edificación aislada. Sin detrimento de una posible edificación y utilización compartida de dichas parcelas por distintas formas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

• Frente de la calle: 15 m

• Fondo de parcela: 5 m

• Laterales: 3 m

— Ocupación máxima: 65%

— Índice de piso: 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta

— Altura máxima: dos plantas, 8 metros

• 7. La edificabilidad de las parcelas señaladas en la submanzana y demás condiciones se encuentran recogidas en dos Estudios de Detalle del planeamiento anterior que la presente Revisión asume. Con respecto al tipo de construcción deberá atenderse a lo establecido en la Condición 1.

#### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-EE-8.3. PARTICULARIDADES

Artículo 3.6.4. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El Sector SUB-EE-8.3 se encuentra constituido por el área Norte del anterior Sector SUP-E.7 (P.P. de “Ampliación del Nevero”), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
01		ELH/II/ICM	1
02		ELA/III/ICM	2
03		ELA/III/ICM	3,6
04		ELA/III/ICM	2
05		ELA/III/ICM	2
06		ELA/III/ICM	2
07		ELA/III/ICM	3
08		ELA/III/ICM-ECG	4
09		EAE/III/ECC	5

• Condiciones especiales:

1.

— Superficie mínima de parcela: parcela mínima: 750 m<sup>2</sup>

Parcela máxima: 2.000 m<sup>2</sup>

— Tipo de construcción: Edificación adosada. No se permite la utilización compartida de la parcela por distintas firmas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

• Frente de la calle: 10 m

• Fondo de parcela: 3 m

• Laterales: La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 150 m

— Ocupación máxima: 80%

— Índice de piso: 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta

— Altura máxima: dos plantas, 8 metros

2.

— Superficie mínima de parcela: parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Parcela máxima: 4.500 m<sup>2</sup>

— Tipo de construcción: Edificación aislada, sin detrimento de una posible edificación y utilización compartida de dichas parcelas por distintas firmas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

• Frente de la calle: 15 m

• Fondo de parcela: 5 m

• Laterales: 3 m

— Ocupación máxima: 80%

— Índice de piso: 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta

— Altura máxima: tres plantas, 14 m

3.

— Superficie mínima de parcela: parcela mínima: 4.500 m<sup>2</sup>

— Tipo de construcción: Edificación aislada. No se permite la utilización compartida de la parcela por distintas firmas comerciales.

— Retranqueos mínimos:

- Frente de la calle: 15 m
  - Fondo de parcela: 5 m
  - Laterales: 3 m
  - Ocupación máxima: 75%
  - Índice de piso: 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta
  - Altura máxima: tres plantas, 20 metros
- 4.
- Superficie mínima de parcela: parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Tipo de construcción: Edificación aislada, sin detrimento de una posible edificación y utilización compartida de dichas parcelas por distintas firmas comerciales.
  - Retranqueos mínimos:
  - Frente de la calle: 15 m
  - Fondo de parcela: 5 m
  - Laterales: 3 m
  - Ocupación máxima: 80%
  - Índice de piso: 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta
  - Altura máxima: tres plantas, 14 m
  - Uso alternativo: Comercial con condiciones anteriormente señaladas.
5. La Ordenación y, en su caso, parcelación de la manzana se realizará mediante la formulación de un Estudio de Detalle de

Ordenación de Volúmenes, que se ajustará a las siguientes características:

— Retranqueos:

- Frente de la calle: 10 m
- Resto de linderos: 5 m
- Índice de piso: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie manzana inicial
- Altura máxima: 20 m

6. Se entenderá que también cumplimentan las condiciones de parcela mínima aquellas fincas catastrales o inscritas en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, que sean de dimensión inferior.

## CAPÍTULO 7 ZONA 9

### SECCIÓN 1.ª: GENERALIDADES

#### Artículo 3.7.1. Sectores delimitados (E)

En la Zona 9 se delimitan los Sectores SUB-EE-9.1 y SUB-EE-9.2.

### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-EE-9.1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 3.7.2. Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico (E)

El Sector SUB-EE-9.1 se encuentra constituido por el anterior SUP-I.6 (P.P. de “La Universidad”), cuyas particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:

MANZANA	PLAN ANTERIOR	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD			OCUPACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
01	M-20	EAE/III/EBM			0.50M2/M2		30%	
02	M-6	EAE/IV/EEU			1.10M2/M2		50%	
03	M-19	EAE/IX/ESH			1.50M2/M2		40%	
04	M-5	EAE/IV/EEU			1.10M2/M2		60%	
05	M-10/15	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	1
06	M-4	EAE/IV/EEU			1.10M2/M2		50%	
07	M-14	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	
08	M-3	EAE/IV/EEU			1.10M2/M2		50%	
09	M-9/13	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		55%	1
10	M-2	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	
11	M-8/12	EAE/VI/EEU			1.10M2/M2		50%	1
12	M-16	EAE/III/EEU-ERS			1.50M2/M2		70%	
13	M-17	EC-EAE/II/ERC					70%	2
14	M-11	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	
15	M-7	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	
16	M-1	EAE/III/EEU			1.10M2/M2		50%	



- Condiciones especiales:

1. Deberá preverse un paso peatonal transversal de la manzana de 5 m de ancho mínimo y a una distancia superior a un tercio del lado mayor.

2.

— Edificio Catalogado con las siguientes condiciones:

- Referencia catastral: 28625-00
- Nivel de protección: B
- Clasificación de la arquitectura: Arquitectura singular de carácter monumental
- Parcelación: parcela protegida
- Edificabilidad: la original del edificio
- Obras admisibles: las propias del nivel de protección.

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-EE-9.2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 3.7.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en la Modificación del Plan General anterior, aprobada definitivamente el 14/11/2005, y que se ajustará a los siguientes parámetros:

#### 1. Características del sector

- Identificación del sector: SUP “Cuartón del Cortijo”/ SUB-EE-9.2.
- 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Edificabilidad máx. en usos lucrativos: 125.414 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máx. en uso terciario: 10.000 m<sup>2</sup>

- 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.

- Condiciones de la ordenación y de las dotaciones:

Sistema general de espacios libres, reserva mínima: 5 m<sup>2</sup>/habit.

Sistema local de espacios libres, reserva mínima:

Según LESOTEX art. 74.2.2.b: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

Reserva mínima de plazas de aparcamientos:

1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos.

Al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> 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.



TÍTULO 4  
SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

CAPÍTULO I  
ZONA 2

SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 2 se delimitan en las siguientes Áreas de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-2.1, compuesto por el Sector SUB-CC-2.1-1
- Área de Reparto AR-2.2, compuesto por el Sector SUB-CC-2.2-1

SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB CC-2.1-1. PARTICULARIDADES

Artículo 4.1.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2.1-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 372.555 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 372.555 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 98.336 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 98.336 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 470.891 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 470.891 m<sup>2</sup>s

b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2349 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2349 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2114 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3810 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3619 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.4001 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 137.692 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 4.248 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 4.248 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 27,97 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 28,45 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 22,13 viv/ha

d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 400 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 32.900 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Sanitario: 3.678 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 14.178 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detraerse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en el borde suroeste del sector y el zonal sanitario en el entorno de la rotonda del sistema general próximo a la urbanización La Atalaya.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación en bloque plurifamiliar (edificación abierta con áreas libres privadas) y una altura máxima de cuatro plantas.

- Edificación en viviendas unifamiliares que serán aisladas en la zona del sector en contacto con la Urbanización La Atalaya.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,82% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,82% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,54% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,82% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,82% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector.

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-2.2-1

#### Artículo 4.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2.2-1 (industrial), quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial, así como a la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana a fin de que quede garantizada, con las obras de urbanización a realizar, la protección de los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 100 años, debiendo

informar dicho organismo tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo. Finalmente, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 385.961 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie neta TOTAL: 385.961 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 78.149 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 60.028 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 138.177 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 464.110 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 524.138 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.6518 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.6518 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5866 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8856 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8413 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7365 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 290.544 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER): 17.090 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 34.181 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 51.271 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de  $1\text{m}^2\text{ t}/100\text{ m}^2\text{ t}$ .

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. Neta ( $\text{m}^2\text{s}$ )

— Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. Neta ( $\text{m}^2\text{s}$ )

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta ( $\text{m}^2\text{s}$ )

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100  $\text{m}^2\text{t}$  usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100  $\text{m}^2\text{t}$  cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100  $\text{m}^2\text{t}$  de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres pertenecientes al sistema local en los terrenos señalados en la documentación gráfica,

entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, los espacios libres locales se concentrarán en una franja lineal paralela al antiguo camino de Talavera, en todo el borde norte de sector.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- La edificación industrial será preferentemente aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.

- El número máximo de plantas será tres.

- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentaran fachada a los mismos y tendrán uso de industria escaparate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Desdoblamiento antigua N-V

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 5,89% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 5,89% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 7,60% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 5,89% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 5,89% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

### CAPÍTULO 2

#### ZONA 3

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 4.2.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 3 se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-3.1, compuesta por el Sector: SUB-CC-3.1-1.
- Área de Reparto AR-3.2, compuesta por el Sector: SUB-CC-3.2-1.
- Área de Reparto AR-3.3, compuesta por el Sector: SUB-CC-3.3-1.

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-3.1-1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-3.1-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 384.988 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie neta TOTAL: 384.988 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 168.457 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 17.303 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 185.760 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 553.455 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 570.758 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.3981 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.3981 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.3583 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6666 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6333 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6999 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4637 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 240.823 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 10.000 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —



— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 5.814 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 15.814 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 53,15 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 56,33 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 35,85 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 180 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 15% Aprov. Objetiv. Resid

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 85.260 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Deportivo: 20.000 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 20.000 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— El trazado alternativo propuesto para la ronda de circunvalación que atraviesa el sector queda supeditado a la previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en el correspondiente Plan Parcial.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal se ubicará junto al espacio libre de protección del arroyo Rivillas.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas libres, privadas o públicas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

- Edificación en viviendas unifamiliares en la zona del sector en contacto con el SUB-EE-3.2 y SUB-EE-3.3.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento de la carretera de Sevilla
- Puentes sobre los arroyos San Gabriel y Rivillas.
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Encauzamiento Arroyos San Gabriel y Rivillas.
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,90% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,90% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 3,07% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,90% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,90% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-3.2-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.2.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-3.2-1 (industrial), quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 96.451 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 96.451 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 25.034 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 12.933 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 37.967 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 121.485 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 134.418 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5945 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5945 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5350 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8461 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8037m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8884 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6718 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 69.371 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER): 4.080 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 8.161 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 12.241 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos (\*): 5% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica,



pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Los espacios libres locales se concentrarán en una franja lineal, paralela a la carretera de Sevilla, con un ancho mínimo de 12 m, como protección de las edificaciones industriales.

— La línea de edificación se situará a una distancia de 40 m del eje de la carretera actual, pudiendo reducirse tal limitación en el correspondiente Plan Parcial previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- El número máximo de plantas será de tres.
- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentarán fachada a los mismos y tendrán uso de industria escarapate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento de la carretera de Sevilla
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,26% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,26% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,72% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,26% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,26% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-3.3-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.2.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-3.3-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 372.404 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

- Superficie neta TOTAL: 372.404 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 372.404 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 372.404 m<sup>2</sup>s

Podrá ampliarse la delimitación propuesta a los efectos de cumplimentar las dotaciones públicas precisas, en cuyo caso deberá tramitarse una previa Modificación del Plan General Municipal de conformidad con el artículo 76.2.2.a, de la LSOTEX, permitiéndose asimismo la construcción de viviendas colectivas al objeto de liberar suelo para dichas dotaciones.

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.0815 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.0815 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.0734 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.0907 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.0861 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.0952 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.0907 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 32.942 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*)
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*)
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 845 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta

- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 845 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 4,58 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 5 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 4,58 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 114 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
  - Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
  - Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
  - Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
  - Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
  - Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
  - Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
  - Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado
- (\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.
- La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asimilarse a la existente en el entorno (vivienda unifamiliar aislada).

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 0,40% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 0,40% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 0,32% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 0,40% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 0,40% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector.

### CAPÍTULO 3

#### ZONA 4

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 4.3.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 4 se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-4.1, compuesta por los Sectores: SUB-CC-4.1-I.

• Área de Reparto AR-4.2, compuesta por los Sectores: SUB-CC-4.2-1, SUB-CC-4.2-2, SUB-CC-4.2-3.

• Área de Reparto AR-4.3, compuesta por los Sectores: SUB-CC-4.3-1 y SUB-CC-4.3-2.

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB CC-4.1-1. PARTICULARIDADES

### Artículo 4.3.2. Condiciones de Desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.1-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 342.801 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 342.801 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 142.179 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 14.790 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 156.969 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 484.980 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 499.770 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.4215 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4215 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.3794 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7249 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6886 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7611 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5124 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 239.427 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 7.282 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 1.795 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 9.077 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 60,73 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 60,89 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 41,77 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 89.017 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.860 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Sanitario: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 15.860 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Es vinculante la ubicación de los espacios libres y equipamientos pertenecientes a los Sistemas Generales determinada en la documentación gráfica.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza y el zonal sanitario se ubicarán en torno a un área libre en la zona oeste de sector, próxima al ACO-5.5 y al ARN-5.3.

— Los espacios libres pertenecientes al sistema local se situarán en una franja paralela al arroyo Calamón. En dicho espacio se

ubicarán las dotaciones deportivas tipo pistas aisladas (EPP). Su configuración y superficie final debe ser definida en la ordenación de detalle.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector. Se procurará concentrar la zona terciaria en torno a un área libre situada en la zona oeste del sector, próxima al ACO-5.5 y al ARN-5.3.

— Se permitirá el uso específico (TEG) a fin de adaptar las gasolineras existentes a las nuevas condiciones reubicándose en el entorno donde actualmente se encuentran.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas, dispuesta perpendicularmente a la Carretera de Valverde de Leganés, y separada de ésta mediante un área libre que la acompañe.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales de las manzanas situadas al norte del sector, en contacto con el SUB-CC-5.1-4 y el SUB-CC-4.2-1 se permitirán nueve alturas.

- Los accesos a dichos bloques se efectuarán por un vial secundario trasero (paralelo a la carretera).

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Desdoblamiento carretera de Valverde

— Puentes sobre el arroyo Calamón.

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Encauzamiento Arroyo Calamón

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno



- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,55% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,55% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,82% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,55% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,55% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.3.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.2-1, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 252.618 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 252.618 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 170.490 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 1.598 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 172.088 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 423.108 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 424.706 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.3884 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.3688 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.3496 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7405 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7034 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7775 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4421 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 180.276 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 4.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 2.800 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 6.800 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 61,76 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 62,83 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 36,73 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 30 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 114.074 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Recreativo y social: 14.087 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 14.087 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- El trazado alternativo propuesto para la ronda de circunvalación que atraviesa el sector queda supeditado a la previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en el correspondiente Plan Parcial.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la zona sureste del sector en contacto con el ANP-4.I.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten

en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detrarse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrazados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Puentes sobre el Arroyo Rivillas
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Encauzamiento Arroyo Rivillas
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,35% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,35% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,18% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,35% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,35% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)



## SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-2. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.3.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.2-2 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 339.921 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 339.921 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 187.881 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 3.310 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 191.191 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 527.802 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 531.112 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.3884 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.3731 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.3496 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6966 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6618 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7314 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4486 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 225.501 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 11.275 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 11.275 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 57,69 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 59,18 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 36,92 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 155.194 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Recreativo y social: 11.870 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 11.870 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 11.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 11.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\* La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la zona norte del sector limitada por el viario secundario y la franja de protección del arroyo Calamón.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.

- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación

y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Puente sobre el Arroyo Calamón
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Encauzamiento Arroyo Calamón
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,85% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-4.2-3. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.3.5. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.2-3 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 191.797 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 191.797 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 100.676 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 100.676 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 292.473 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 292.473 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.3884 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4444 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.3496 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7990 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7590 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8389 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5240 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 143.101 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 5.808 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.344 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 10.152 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 64,88 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 42,55 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 50.538 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Recreativo y social: 11.342 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 11.342 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes,

pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,96% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,96% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,89% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,96% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,96% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-4.3-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.3.6. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.3-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle



mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 211.539 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 211.539 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 64.570 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 64.570 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 276.109 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 276.109 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2378 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2183 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2140 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3383 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3213 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.3552 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.2592 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 68.560 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 2.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 3.000 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 24,91 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 26,03 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 19,08 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 250 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-R: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 50.758 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

(\* ) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— El sistema local de espacios libres se situará preferentemente en los terrenos marcados en la documentación gráfica, como prolongación del entorno de protección del arroyo Calamón (ver plano imagen).

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada, preferentemente en la zona norte del sector en contacto con el viario de sistema general, en

tipología de bloque lineal, perpendicular a dicho viario y preferentemente con zonas libres privadas. El número máximo de plantas será de cinco.

- Se permitirá la edificación en manzanas (abiertas o cerradas) en la zona central del sector.

- La edificación unifamiliar podrá ser de cualquiera de las tipologías propuestas en el Plan. El número máximo de plantas será de dos.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Puentes sobre el Arroyo Calamón

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Encauzamiento arroyo Calamón.

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 0,91% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 0,91% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 0,80% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 0,91% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 0,91% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector.

#### SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-4.3-2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.3.7. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-4.3-2, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 212.045 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 212.045 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 23.565 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 23.565 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 235.610 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 235.610 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2378 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2606 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2140 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3439 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3267 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.3611 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3095 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 69.921 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.000 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 2.000 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 3.000 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 25,33 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 26,50 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 22,79 viv/ha

##### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 250 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

##### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Sanitario: 5.000 m<sup>2</sup>s



- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al S.S.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— El Sistema local de espacios libres se situará preferentemente en los terrenos marcados en la documentación gráfica, en el límite del sector con el ANP-4.2

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detrarse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada, preferentemente en la zona norte del sector en contacto con el viario de sistema general, en tipología de bloque lineal, perpendicular a dicho viario y preferentemente con zonas libres privadas. El número máximo de plantas será de cinco.
- Se permitirá la edificación en manzanas (abiertas o cerradas) en la zona central del sector.
- La edificación unifamiliar podrá ser de cualquiera de las tipologías propuestas en el Plan. El número máximo de plantas será de dos.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 0,93% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 0,93% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 0,80% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 0,93% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 0,93% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### k) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector.

## CAPÍTULO 4

### ZONA 5

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 4.4.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 5 se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones.

- Área de Reparto AR-5.1, compuesta por los Sectores: SUB-CC-5.1-1, SUB-CC-5.1-2, SUB-CC-5.1-3 y SUB-CC-5.1-4.
- Área de Reparto AR-5.2, compuesta por el Sector: SUB-CC-5.2-1 y SUB-5.2-2

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.4.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.1-1, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 171.467 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 171.467 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 66.730 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 67.736 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 134.466 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 238.197 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 305.933 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.4444 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4476 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4000 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7114 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6758 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7470 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5121 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 107.369 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 4.607 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 10.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 14.607 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 54,45 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 61,72 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 30,52 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 49.780 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Servicios Urbanos: 58.215 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 58.215 m<sup>2</sup>s

- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 9.982 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 9.982 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\* Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados

en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la zona noreste del sector en contacto con el SUB-EE-5.2.

— Las áreas libres públicas se dispondrán entre los edificios, en ejes N-S, a modo de corredores peatonales verdes. En los mismos, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector. Se situarán preferentemente en las manzanas contiguas a la carretera de Olivenza.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias

de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,95% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,95% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,63% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,95% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,95% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo

- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.4.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.1-2, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 169.957 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 169.957 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 4.734 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 4.734 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 174.691 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 174.691 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.4444 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4774 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4000 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5709 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6310 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5847 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 96.605 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 5.543 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 5.543 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 48,96 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 50,74 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 47,63 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 20 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)



— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Los equipamientos locales de enseñanza se situarán próximos a la Barriada de Llera.

— Las áreas libres públicas se dispondrán entre los edificios, en ejes N-S, a modo de corredores peatonales verdes. En los mismos, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instala-

ción y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabeceiras (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.

- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubierta, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,53% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,53% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,21% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,53% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,53% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-3. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.4.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.1-3 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle

mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 203.889 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 203.889 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 38.034 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 782 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 38.816 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 241.923 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 242.705 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.4444 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4001 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4000 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5765 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5476 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6053 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4859 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 106.534 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 6.189 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 1.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 7.189 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 46,74 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 49,13 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 39,27 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 20 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.253 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 10.253 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en el borde noreste de la bolsa urbana.

— Los equipamientos locales de enseñanza se situarán próximos a la Barriada de Llera. Los equipamientos locales se situarán, preferentemente, en los límites de las bolsas urbanas, envolviendo al sector (ver plano imagen).

— Las áreas libres públicas se dispondrán entre los edificios, en ejes N-S, a modo de corredores peatonales verdes. En los mismos, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreticen en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes,



pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento de la carretera de Olivenza
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,77% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,77% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,71% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,77% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,77% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-5.1-4. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.4.5. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.1-4, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle

mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 276.168 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 276.168 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 25.111 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 1.109 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 26.220 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 298.358 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 299.467 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.4444 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.4585 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4000 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6093 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5788 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6397 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5580 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 157.647 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 8.830 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 8.830 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 50,17 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 51,87 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 45,78 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Deportivo: 19.212 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 19.212 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup> cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal deportivo se ubicará en la zona noroeste del sector.
- Los equipamientos se situarán, preferentemente, en los límites de las bolsas urbanas, envolviendo al sector (ver plano imagen).
- Las áreas libres públicas se dispondrán entre los edificios, en ejes N-S, a modo de corredores peatonales verdes. En los mismos, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los

equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres-cabezas (frente al viario de sistema general) de los bloques lineales se permitirán nueve alturas.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento carretera de Valverde
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,50% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,50% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,50% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,50% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-5.2-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.4.6. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.2-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle

mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 690.743 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 10.144 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 700.887 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 196.044 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 196.044 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 886.787 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 896.931 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2111 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2172 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.1900 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3719 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3533 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.3905 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.2897 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 249.372 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 6.500 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 7.500 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 26,83 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 27,24 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 20,97 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 1.020 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 129.852 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Deportivo: 20.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 20.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al S.S.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal deportivo se ubicará próximo al sistema general de espacios libres en la zona sur del sector.

— Los equipamientos se situarán, preferentemente, a continuación del sistema general de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con



los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle de la zona norte del sector deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices: (ver plano imagen)

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal o de torre, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de cinco.
- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas. En estas áreas públicas, en ejes N-S, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle del resto del sector deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada, en tipología de bloque lineal y preferentemente con zonas libres privadas. El número máximo de plantas será de cinco.
- Se permitirá la edificación en manzanas (abiertas o cerradas) en la zona central del sector.
- La edificación unifamiliar podrá ser de cualquiera de las tipologías propuestas en el Plan. El número máximo de plantas será de dos.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento de la carretera de Valverde
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,53% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,53% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,70% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,53% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,53% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector.

#### SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-5.2-2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.4.7. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-5.2-2 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 279.024 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 279.024 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 109.727 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 3.597 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 113.324 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 338.751 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 392.348 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2111 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.1972 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.1934 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3670 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3486 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.3853 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.2634 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 99.409 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 3.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 3.000 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 27,32 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 27,45 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 19,43 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 350 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.



— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 77.553 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Recreativo y Social: 5.000 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 5.000 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territo-

rial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal recreativo y social se ubicará en la zona este próximo al viario sistema general que divide el sector.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreticen en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detrarse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle de la zona norte del sector deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices: (ver plano imagen)

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.

- El número máximo de plantas será de cinco.

- La edificación se separará de los bordes viarios del sector, rodeándose de áreas peatonales y verdes, donde podrán existir bajos comerciales vinculados a las mismas. En estas áreas públicas, en ejes N-S, se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle del resto del sector deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada, en tipología de bloque lineal y preferentemente con zonas libres privadas. El número máximo de plantas será de cinco.
- Se permitirá la edificación en manzanas (abiertas o cerradas) en la zona central del sector.
- La edificación unifamiliar podrá ser de cualquiera de las tipologías propuestas en el Plan. El número máximo de plantas será de dos.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno

- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,11% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios). Esta imposición podrá ser levantada, a petición de la Entidad, cuando a criterio municipal desaparezca el carácter aislado del sector

## CAPÍTULO 5

## ZONA 6

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

## Artículo 4.5.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 6 se delimitan el siguiente Área de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-6.1, compuesta por los Sectores: SUB-CC-6.1-1, SUB-CC-1-6.1-2, SUB-CC-6.1-3, SUB-CC-6.1-4, SUB-CC-6.1-5, SUB-CC-6.1-6, SUB-CC-6.1-7 y SUB-CC-6.1-8.
- Área de Reparto AR-6.2: compuesta por el Sector: SUB-CC-6.2-1

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-1. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.2. Condiciones de desarrollo (E)

El Sector SUB-CC-6.1-1, en cumplimiento del artículo 70.2.2 de la LSOTEX, se establece de Ejecución Inmediata, por lo que se ha realizado su Ordenación Detallada. Ésta se encuentra contenida en los planos correspondientes y en el artículo siguiente de esta Sección. La Ordenación Detallada formulada se ha realizado de conformidad con las condiciones de desarrollo que a continuación se expresan. Igualmente, las posibles alternativas de planeamiento relativas a la Ordenación Detallada formulada, deberán ajustarse a dichas condiciones, mediante la formulación de un Plan Parcial.

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 140.988 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 3.233 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 144.221 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 39.789 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 16.798 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 56.587 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 180.777 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 200.808 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5696 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8627 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8195 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6728 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 102.816 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 18.812 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 18.812 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 62,46 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 64,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 44,86 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 27.882 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asumir el carácter de representatividad que ostenta el sector, adaptándose al entorno urbano en el que se inserta y quedando a criterio municipal la composición de estos edificios, siguiendo las siguientes directrices:

- Las torres tendrán 16 plantas, el zócalo comercial 1 más entreplanta.

- Las cubiertas serán planas, protegiéndose de la vista la maquinaria existente mediante cerramientos traslúcidos ligeros.

- Los acabados exteriores se proyectarán mediante soluciones de fachada ventilada (en piedra, composites metálicos o cerámicas), muros-cortina o prefabricados de hormigón de calidad.

- Se prohíben expresamente lenguajes nostálgicos con elementos como recercados, balastradas, cornisamentos, apilastrados y similares, así como acabados en morteros o ladrillos cara vista.

- Estas condiciones podrán matizarse mediante la presentación previa de un anteproyecto suficientemente detallado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Puente sobre el Guadiana

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,87% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### Artículo 4.5.3. Condiciones Particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material del Sector, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se ajustarán a lo establecido en los Capítulos 1 y 2 del Título 2 y Capítulo 3 del Título 3 de la Normativa Urbanística General para todo lo no dispuesto particularizadamente en el presente artículo.

Las Obras de Urbanización a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

A los efectos de la gestión del Sector, el ámbito territorial del mismo se conforma como una sola Unidad de Actuación Urbanizadora.

Las características de las diferentes manzanas establecidas se ajustarán a las condiciones que más abajo se detallan:

MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD M2 TECHO			CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
01	EAE/IEDP	3.163	INDIVISIBLE		316	316	1
02	ESA/IEC-EH-ER	7.400	ISEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL		5.130	26355	2, 3, 4 y 5
	ESA/XVI/RCL			21.225			
03	ESA/IEC-EH-ER	7.039	ISEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL		5130	26335	2, 3, 4 y 5
	ESA/XVI/RCL			21225			
04	ESA/IEC-EH-ER	13.670	ISEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL		6.840	35.140	2, 3, 4 y 5
	ESA/XVI/RCL			28.300			
05	ESA/IEC-EH-ER	2.019	INDIVISIBLE		1.712	8.074	3, 4 y 5
	ESA/XVI/RCL			6.362			
06	ESA/IV/ERC	2.304	INDIVISIBLE		4.032	4.032	6
07	EAE/II/ER-EB-EA	3.160			3.160	3.160	
08	ESA/X/RCE	3.116	ISEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	23.054		23.054	7 y 8
09.1	EAE/II/EEG	2.250			1.125	2.250	
09.2	EAE/II/ER-EB-EA	2.662			2.662	2.662	
10	EAE/II/EEP	12.360			8.034	12.360	
11	EAA/VI/RCE	419		2.650		2.650	9

En la Ordenación detallada elaborada se establecen las siguientes dotaciones públicas:

• Superficie de suelo Equipamiento Local Público: 25.899 m<sup>2</sup>.

• Superficie de suelo Espacios Libres Locales Públicos: 26.240 m<sup>2</sup>.

• Número de Plazas de Aparcamientos Públicos Anexos al viario: 628 plazas.



- Superficie de suelo Espacios Libres Generales: 27.882 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones especiales:

1. La parcela 01(EAE/I/EDP) integrará sus edificaciones en la zona verde del borde del río. No será precisa la dotación de aparcamientos.

2. Condiciones de parcelación: La manzana podrá parcelarse en tantas parcelas como torres se proyecten, debiendo establecerse, en tal caso, calles peatonales entre las parcelas resultantes que conecten el vial rodado situado al sur de la manzana con los espacios libres situados al norte y de un ancho mínimo de 7 metros. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 1.500 m<sup>2</sup>. La propuesta de parcelación deberá realizarse previo Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

3. Condiciones de composición y uso: Las torres, cuya implantación propuesta en la ordenación de detalle debe entenderse orientativa, ocuparán en su conjunto un máximo del 25% de la manzana. El zócalo comercial, de 1 planta y entreplanta, podrá ocupar el 100% de la manzana manteniendo el soportal grafiado en los planos de ordenación y, en su caso, las calles peatonales que se proyecten.

Las torres podrán proyectarse incrementando las dimensiones y forma expresadas en la ordenación detallada, según criterio del proyectista, siempre que, a criterio municipal, quede garantizada la esbeltez del volumen y la idónea inserción en el entorno, de conformidad con el concepto general de la ordenación. Dicho concepto aboga por la variedad de orientaciones y formas de los volúmenes.

La altura de la edificación será la asignada con carácter general en la Normativa Urbanística General. La altura de cornisa de planta baja será horizontal para cada una de las manzanas, debiendo quedar explicitada en los correspondientes Proyectos de Actuación Singular que se tramiten en desarrollo del Plan.

La planta baja y entreplanta, que será obligatoria, se destinarán a los usos de equipamientos privados proyectados, así como la planta primera de las torres.

Las cubiertas de planta baja serán terrazas planas y transitables por el público. El acceso podrá realizarse a través de la planta primera de las torres, por accesos independientes o desde los locales subyacentes, pudiendo incrementarse la ocupación a dichos efectos en un 10% de la superficie de la manzana en planta primera, ascendiendo, en tal caso, la ocupación en esa planta al 35%.

La composición arquitectónica de los edificios empleará lenguajes actuales de la arquitectura, quedando prohibida la utilización de elementos historicistas tales como balcones, recercados, balaustres, cornisamientos, apilastrados, etc.

4. Condiciones de los materiales constructivos: Los acabados exteriores se proyectarán mediante soluciones de fachada ventilada (en piedra, composites metálicos o cerámicos), muros cortina o prefabricados de hormigón de calidad. Las alternativas de los materiales reseñados deberán proponerse y, en su caso, autorizarse a criterio municipal, en el correspondiente Proyecto de Actuación Singular en desarrollo del Plan. El acabado del zócalo terciario deberá ser uniforme en toda la manzana o parcelas en que se subdivida.

5. Condiciones alternativas de ordenación mediante Estudio de Detalle: Podrán proponerse Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes que alteren las alineaciones oficiales propuestas hacia los espacios libres situados al norte de la manzana, con las siguientes condiciones:

- La alineación de la manzana o parcela no podrá sobrepasar el espacio libre situado al norte de uso específico LPP.

- En todo caso, las alineaciones que se propongan deberán tener el carácter sinuoso propuesto en la ordenación de detalle. Las torres se situarán a una distancia no inferior a 25 m de la alineación máxima anteriormente establecida. Será obligatorio la previsión de soportales y entreplanta.

6. La ocupación máxima en planta baja podrá ser del 100%, en planta primera del 40% y en resto de plantas del 30%. La dotación mínima de aparcamientos se referirá a 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificados.

7. El Proyecto de Actuación Singular propondrá, en su caso, la parcelación de la manzana.

8. Las viviendas a proyectar estarán sujetas a régimen de protección pública en la siguiente proporción: 10.282 m<sup>2</sup> construidos podrán destinarse a cualquier régimen de protección pública (VP-OP), otros 10.282 m<sup>2</sup> se destinarán al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VP-RE) o régimen equivalente y, el resto, al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (VP-RE) o régimen equivalente. Podrán reajustarse las anteriores proporciones al objeto de acomodar el/los edificio/s a construir a la legislación sectorial sobre la materia, previa justificación al efecto.

9. Las viviendas a proyectar estarán sujetas al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (VP-RE) o régimen equivalente.

## SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-2. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-2, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 181.600 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 181.600 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 24.060 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 13.057 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 37.117 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 205.660 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 218.717 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.6646 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8843 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8400 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7808 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 133.298 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 27.287 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 27.287 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 64,31 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 53,39 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 26.296 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Recreativo y Social: 5.894 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 5.894 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General



- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los espacios libres pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos.
- El equipamiento zonal recreativo y social se situará preferentemente, entre el conjunto que forman las torres con el zócalo comercial y el viario de sistema general.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la

superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asumir el carácter de representatividad que ostenta el sector, adaptándose al entorno urbano en el que se inserta y quedando a criterio municipal la composición de estos edificios, siguiendo las siguientes directrices:

- Las torres tendrán 16 plantas, el zócalo comercial 1 más entreplanta.
- Las cubiertas serán planas, protegiéndose de la vista la maquinaria existente mediante cerramientos traslúcidos ligeros.
- Los acabados exteriores se proyectarán mediante soluciones de fachada ventilada (en piedra, composites metálicos o cerámicas), muros-cortina o prefabricados de hormigón de calidad.
- Se prohíben expresamente lenguajes nostálgicos con elementos como recercados, balastradas, cornisamentos, apilastrados y similares, así como acabados en morteros o ladrillos cara vista.
- Estas condiciones podrán matizarse mediante la presentación previa de un anteproyecto suficientemente detallado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,64% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,64% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,35% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,64% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,64% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-3. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.5.5. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-3, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 184.830 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 1.924 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 186.754 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 10.401 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 4.446 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 14.847 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 195.231 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 201.601 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5845 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7687 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7302 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8071 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7277 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 132.806 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 5.312 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 3.961 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 9.273 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 62,30 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 64,24 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 57,71 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Se permitirá el uso específico (TEG) a fin de adaptar la gasolinera existente a las nuevas condiciones debiendo reubicarse en el entorno donde actualmente se encuentra.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten

en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detrarse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.

- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.

- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.

- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.

### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,21% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,64% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,21% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,21% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,21% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 5.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-4. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.5.6. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-4, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 201.139 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 2.102 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 203.241 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 11.751 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 11.751 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 212.890 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 214.992 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5680 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7482 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7108 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7856 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7069 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 140.890 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 5.635 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 3.961 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 9.596 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 60,73 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 62,56 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 57,41 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 9.191 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 9.191 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la manzana triangular limítrofe con el SUB-EE-6.1.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.
- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.
- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.
- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.

### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno



## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,34% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,34% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,80% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,34% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,34% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## SECCIÓN 6.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-5. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.7. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-5 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 159.976 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie neta TOTAL: 159.976 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 13.058 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 5.088 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 18.146 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 173.034 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 178.122 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5609 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7474 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7100 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7847 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6910 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 114.966 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 4.599 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 4.599 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 62,96 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 63,79 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 56,55 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.500 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 10.500 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para

entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará frente al viario de sistema general que limita el sector con el SUB-EE-6.1.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detrarse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.

- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.

- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.

- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.



## g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Desdoblamiento carretera de Olivenza
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,88% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,88% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,42% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,88% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,88% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-6. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.8. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-6, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 280.597 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 280.597 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 112.044 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 49.143 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 161.187 m<sup>2</sup>s

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 392.641 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 441.784 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5746 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5083 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8379 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7960 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8797 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5988 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 207.820 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 10.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: 9.200 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 8.100 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 27.300 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 64,89 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 41,21 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 39.413 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Deportivo: 37.315 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Bienestar y asistencia social: 25.067 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 62.382 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Deportivo: 20.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 20.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento deportivo se ubicará a continuación del sistema general deportivo más próximo a la zona del río.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle, de la zona comprendida entre la carretera de La Granadilla y el río, deberá asumir el carácter de representatividad que ostenta el sector, adaptándose al entorno urbano en el que se inserta y quedando a criterio municipal la composición de estos edificios, siguiendo las siguientes directrices:

- Las torres tendrán 16 plantas, el zócalo comercial 1 más entreplanta.

- Las cubiertas serán planas, protegiéndose de la vista la maquinaria existente mediante cerramientos traslúcidos ligeros.

- Los acabados exteriores se proyectarán mediante soluciones de fachada ventilada (en piedra, composites metálicos o cerámicas), muros-cortina o prefabricados de hormigón de calidad.

- Se prohíben expresamente lenguajes nostálgicos con elementos como recercados, balastradas, cornisamentos, apilastrados y similares, así como acabados en morteros o ladrillos cara vista.

- Estas condiciones podrán matizarse mediante la presentación previa de un anteproyecto suficientemente detallado.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle del resto del sector deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.

- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.

- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.

- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Puente sobre el río Guadiana

- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

- Sistema Local Viario: Ninguno

- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,86% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,86% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,95% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,86% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,86% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo

- Sistema Local de Infraestructuras: Todo

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

## SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-7. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.9. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-7, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 218.685 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 218.685 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 13.317 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 13.317 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 232.002 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 232.002 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5686 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7503 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7128 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7878 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7072 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 153.788 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 6.152 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 4.137 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 10.289 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 61,61 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 63,42 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 58,07 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la manzana del sector más cercana a las instalaciones deportivas de La Granadilla.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.
- La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.
- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.
- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.
- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,55% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,55% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,94% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,55% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,55% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo



#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-6.1-8. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.5.10. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-6.1-8, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 118.764 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 118.764 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 16.490 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 5.477 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 21.967 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 135.254 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 140.731 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5647 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5340 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5082 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7540 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7163 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7917 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6620 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 84.648 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 3.386 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 1.510 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 4.896 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 62,44 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 63,94 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 52,70 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Sanitario: 4.079 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 4.079 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal sanitario se ubicará en la zona central del sector frente al viario de sistema general.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- El número de plantas oscilará entre cinco y nueve, resolviéndose todos los testeros a la vista de los edificios como fachadas.

- La edificación se retranqueará en todo su perímetro 6 metros de la alineación oficial, resolviéndose el retranqueo como franja ajardinada. No obstante, dicha franja ajardinada, podrá incorporarse al espacio público en el supuesto de que se proyecten bajos comerciales.

- Los espacios libres del sector se situarán en el interior de las manzanas, abriéndose al menos a dos calles en una anchura no inferior a 18 metros.

- Los bajos comerciales abrirán preferentemente a estos espacios.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Desdoblamiento de la carretera de Olivenza

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,06% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.



— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,40% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-6.2-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.5.11. Condiciones de desarrollo (E)

Las condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida son las que figuran en el Proyecto de Interés Regional denominado “La Granadilla”, a las cuales se remiten las presentes Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO 6

### ZONA 7

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 4.6.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 7 se delimitan en la siguiente Área de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-7.1, compuesta por los Sectores: SUB-CC-7.1-1 y SUB-CC-7.1-2.

#### SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-7.1-1. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.6.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-7.1-1, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle

mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 130.814 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie neta TOTAL: 130.814 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 27.236 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 27.236 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 158.050 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 158.050 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.6575 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.6072 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5917 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8432 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8853 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6979 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 99.269 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER):

— Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 11.030 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 11.030 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Los espacios libres locales deberán disponerse en una franja paralela a la Carretera de Campomayor.
- Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de

urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá proponerse en el correspondiente Plan Parcial, debiendo cumplir las siguientes directrices:

- El número máximo de plantas será tres.
- Las edificaciones industriales situadas frente a la carretera de Campomayor presentarán fachada a la misma y tendrán uso de industria escaparate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,59% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,59% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,41% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,59% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,59% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-7.1-2. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.6.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-7.1-2, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 161.660 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 161.660 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 11.818 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 11.818 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 173.478 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 173.478 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.6575 u.a.

- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.7033 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5917 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8675 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8241 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8084 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 126.213 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER):
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 14.024 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 14.024 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\* Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá proponerse en el correspondiente Plan Parcial, siendo el número máximo de plantas permitido de tres. Las industrias a implantar se dedicarán principalmente al reciclaje.

### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,90% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,90% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 3,06% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,90% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,90% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

## CAPÍTULO 7

### ZONA 9

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO ZONA 9. GENERALIDADES

##### Artículo 4.7.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 9 se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sectores del Suelo Urbanizable con Condiciones:

• Área de Reparto AR-9.1, compuesta por los Sectores: SUB-CC-9.1-1, SUB-CC-9.1-2 y SUB-CC-9.1-3.

• Área de Reparto AR-9.2, compuesta por los Sectores: SUB-CC-9.2-1, SUB-CC-9.2-2, SUB-CC-9.2-3, SUB-CC-9.2-4 y SUB-CC-9.2-5.

- Área de Reparto AR-9.3, compuesta por el Sector SUB-CC-9.3-1
- Área de Reparto AR-9.4, compuesta por el Sector SUB-CC-9.4-1

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-1. PARTICULARIDADES

### Artículo 4.7.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.1-1, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 165.004 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 165.004 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 16.919 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 16.919 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 181.923 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 181.923 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5342 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5313 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4808 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7002 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6651 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7352 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6351 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 107.455 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 3.473 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.604 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 8.077 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 54,84 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 59,35 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 49,74 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Nº mínimo de viviendas unifamiliares: 150 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Enseñanza: 14.052 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 14.052 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 10.500 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)



— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la manzana cuadrada situada más al norte del sector.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.

- El número máximo de plantas será de cinco.

- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,55% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,55% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,43% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,55% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,55% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### SECCIÓN 3.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.7.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.1-2, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 146.130 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 146.130 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 32.103 m<sup>2</sup>s

- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 32.103 m<sup>2</sup>s

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 178.233 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 178.233 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5342 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5259 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4808 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7640 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7258 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8022 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 104.269 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 3.300 m<sup>2</sup>t



- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.072 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 7.372 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 61,41 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 50,35 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 60 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 270 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Enseñanza: 27.520 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 27.520 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Recreativo y social: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Siste-

ma Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal recreativo y social se ubicará en el borde noroeste del sector.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de cinco.
- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrazados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,51% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,51% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,54% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,51% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,51% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### SECCIÓN 4.ª: SECTOR SUB-CC-9.1-3. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.7.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.1-3, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 160.700 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 160.700 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 23.581 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 23.581 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 184.281 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 184.281 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5342 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5451 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.4808 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7545 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7167 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.7922 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6580 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 114.126 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 2.728 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.400 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 7.128 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 59,00 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 62,77 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 51,45 viv/ha

##### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 210 viv
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

##### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Enseñanza: 23.581 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 23.581 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal, preferentemente, con zonas libres privadas.
- El número máximo de plantas será de cinco.
- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cubierta de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 1,61% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 1,61% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,75% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 1,61% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 1,61% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 5.ª. SECTOR SUB-CC-9.2-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.7.5. Condiciones de desarrollo (E)

El Sector SUB-CC-9.2-1, en cumplimiento del artículo 70.2.2 de la LSOTEX, se establece de Ejecución Inmediata, por lo que se ha realizado su Ordenación Detallada. Ésta se encuentra contenida en

los planos correspondientes y en el artículo siguiente de esta Sección. La Ordenación Detallada formulada se ha realizado de conformidad con las condiciones de desarrollo que a continuación se expresan. Igualmente, las posibles alternativas de planeamiento relativas a la Ordenación Detallada formulada, deberán ajustarse a dichas condiciones, mediante la formulación de un Plan Parcial.

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 162.851 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 162.851 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 65.998 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 6.770 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 72.768 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 228.849 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 235.619 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5674 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5214 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5107 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8708 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8272 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6197 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 120.402 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 6.252 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): 6.048 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 4.198 m<sup>2</sup>t



- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.917 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 21.415 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 64,77 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 44,77 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 36.054 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 36.054 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 9.418 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 9.418 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\* Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará junto a la rotonda del borde suroeste del sector.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Los espacios libres locales deberán configurarse como pasillos que conecten la Avda. de Elvas con la zona del río. El resto de equipamientos locales se situarán, preferiblemente, en las parcelas reseñadas. No obstante, debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá asemejarse al plano imagen recogido en el documento cumpliendo las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas. La disposición de las edificaciones permitirá la visualización del río.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres que dan frente a la Avda. de Elvas se permitirán 10 plantas.

- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación

y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Puente sobre el río Guadiana

- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

- Sistema Local Viario: Ninguno

- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,32% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,32% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 1,99% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,32% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,32% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo

- Sistema Local de Infraestructuras: Todo

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno



— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

Artículo 4.7.6. Condiciones Particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material del Sector, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se ajustarán a lo establecido en los Capítulos 1 y 2 del Título 2 y Capítulo 3 del Título 3 de la Normativa Urbanística General

para todo lo no dispuesto particularizadamente en el presente artículo.

Las Obras de Urbanización a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

A los efectos de la gestión del Sector, el ámbito territorial del mismo se conforma como una sola Unidad de Actuación Urbanizadora.

Las características de las diferentes manzanas establecidas se ajustarán a las condiciones que más abajo se detallan:

MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2	CONDICIONES DE PARCELACION	EDIFICABILIDAD M2 TECHO			OCUPACIÓN	RETRANQUEO FACHADA	CONDICIONES ESPECIALES
				RESID.	EQUIP.	TOTAL			
01	ESAX/RCL	2.568	INDIVISIBLE	6.540		9.262			1
	ESA/II/ECL				2.722				
02	EAE/II/EEG	1.609			1.609	1.609			
03	ESAX/RCL	2.568	INDIVISIBLE	6.540		9.262			1
	ESA/II/ECL				2.722				
04	EAE/II/EE	5.318			5.318	5.318			
05	EAE/M/RCE	5.550	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	12.467		13.587	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.120				
06	EAE/M/RCE	5.550	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	12.467		13.587	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.120				
07	EAE/M/RCE	6.309	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	13.587		13.587	45%	6	2,4,7
08	EAE/III/EEP	10.091			15.136	15.136			
09	EAE/III/EES	9.418			9.418	9.418			
10	EAE/M/RCE	5.058	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	11.180		12.183	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.003				
11	EAE/M/RCE	5.058	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	11.180		12.183	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.003				
12	EAE/M/RCE	5.736	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	12.040		12.040	45%	6	2,5,7
13	EAE/M/RCE	5.058	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	11.180		12.183	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.003				
14	EAE/M/RCE	5.058	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	11.180		12.183	55%		2,3,7
	EAE/M/RCL				1.003				
15	EAE/M/RCE	5.736	SEGÚN CONDICIÓN ESPECIAL	12.040		12.040	45%	6	2,6,7
16	EAE/II/EUT	8.395			4.198	4.198	70%		8
17	EAE/II/ECG	4.917			5.317	4.917	70%		

En la Ordenación detallada elaborada se establecen las siguientes dotaciones públicas:

- Superficie de suelo Equipamiento Local Público: 17.018 m<sup>2</sup>.
- Superficie de suelo Espacios Libres Locales Públicos: 24.444 m<sup>2</sup>.

• Número de Plazas de Aparcamientos Públicos Anexos al viario: 788 plazas.

• Superficie de suelo Espacios Libres Generales: 36.054 m<sup>2</sup>.

Condiciones especiales:

1. Las torres ocuparán en su conjunto un máximo del 40% de la parcela. El basamento de dos alturas podrá ocupar un 65% de la parcela.

2. Se prohíben los cuerpos volados.

3. EAE/VI/RCE se retranqueará 6 metros de las alineaciones oficiales mientras que EAE/VI/RCL podrá suprimir dicho retranqueo en las plantas bajas comerciales alineándose frente a la zona verde en el resto de plantas.

4. Deberá destinarse 6.020 m<sup>2</sup> edificables a viviendas sujetas a cualquier régimen de Protección Pública (VP-OP).

5. Deberá destinarse 6.020 m<sup>2</sup> edificables a viviendas sujetas al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VP-RG) o régimen equivalente. Deberá destinarse 6.020 m<sup>2</sup> edificables a viviendas sujetas a cualquier régimen de Protección Pública (VP-OP).

6. Deberá destinarse 6.020 m<sup>2</sup> edificables a viviendas sujetas al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VP-RG) o régimen equivalente. Deberá destinarse 6.020 m<sup>2</sup> edificables a viviendas sujetas al régimen de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (VP-RE) o régimen equivalente.

7. Condiciones de parcelación: La manzana podrá parcelarse, previo estudio de detalle, en tantas parcelas como edificios exentos se proyecten, siendo la parcela mínima la expresada en la Normativa Urbanística General para las distintas tipologías edificatorias.

8. La edificación proyectada con anterioridad al establecimiento de las rasantes oficiales por el Plan Parcial en el que se encuentra integrada, podrá tramitar un Estudio de Detalle para adaptar sus condiciones generales de aprovechamiento superficial y volumétrico a las rasantes establecidas en el Plan Parcial si éstas difieren de las proyectadas con anterioridad.

#### SECCIÓN 6.ª. SECTOR SUB-CC-9.2-2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.7.7. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.2-2 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 220.004 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s

— Superficie neta TOTAL: 220.004 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 29.185 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 3.398 m<sup>2</sup>s

— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 32.583 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 249.189 m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 252.587 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5674 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.6337 u.a.

— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5107 u.a.

— Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —

— Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8404 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7983 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8824 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7420 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 156.219 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 13.493 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): 11.008 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.181 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 28.682 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 60,21 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 52,44 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 170 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 10.950 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Recreativo y Social: 3.205 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 14.155 m<sup>2</sup>s

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los equipamientos públicos pertenecientes al sistema zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal se ubicará anexo al viario de sistema general en el borde noroeste del sector.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Parte de la superficie destinada a espacios libres locales deberá configurarse como un pasillo que conecte la Avda. de Elvas con el sector SUB-CC-9.3-1. El resto de equipamientos locales se situarán, preferiblemente, en las parcelas anexas a las vías de sistema general perpendiculares a la Avda. de Elvas. No obstante, debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— Se dispondrá una zona libre frente al ferial, según aparece en la documentación gráfica, que sea capaz de transformarse en zona de aparcamientos en ocasiones puntuales.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos

públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas. La disposición de las edificaciones permitirá la visualización del río.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres que dan frente a la Avda. de Elvas se permitirán 10 plantas.

- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,07% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,07% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,64% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,07% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,07% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-3. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.7.8. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.2-3, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle

mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 196.824 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 196.824 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 55.730 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 3.075 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 58.805 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 252.554 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 255.629 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5674 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.6048 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5107 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8995 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8545 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 142.663 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 23.308 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): 9.072 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 2.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 34.380 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 63,50 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65,00 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 48,89 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 35.694 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Sanitario: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 5.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso



— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal sanitario se ubicará en la zona sur del sector anexo al sistema general de espacios libres.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Parte de la superficie destinada a espacios libres locales deberá configurarse como pasillos que conecten la Avda. de Elvas con la zona del río. El resto de equipamientos locales, se situarán, preferiblemente, en las parcelas anexas a las vías de sistema general perpendiculares a la Avda. de Elvas. No obstante, debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector. Se situarán, preferentemente, en las parcelas anexas a las vías de sistema general perpendiculares a la Avda. de Elvas.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas. La disposición de las edificaciones permitirá la visualización del río.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres que dan frente a la Avda. de Elvas se permitirán 10 plantas.

- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbreira de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitorios de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 2,73% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 2,97% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-4. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.7.9. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.2-4 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 251.225 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 251.225 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 127.488 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 2.985 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 130.473 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 378.713 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 381.698 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5674 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5265 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5107 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8951 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.7608 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.9000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5937 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s



- Edificabilidad en Residencial propuesta: 178.818 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 15.631 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): 6.048 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: 10.080 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 14.283 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 46.042 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 62,36 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 65 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 41,04 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 52.588 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Enseñanza: 35.161 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 87.749 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Enseñanza: 11.200 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 11.200 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detraerse de la superficie destinada al S.S.GG.

de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse

en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal de enseñanza se ubicará en la zona sur del sector anexo al sistema general de espacios libres.

— En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.

— Parte de la superficie destinada a espacios libres locales deberá configurarse como pasillos que conecten la Avda. de Elvas con la zona del río. El resto de equipamientos locales, se situarán, preferiblemente, en continuidad con el sistema general de espacios libres. No obstante, debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas. La disposición de las edificaciones permitirá la visualización del río.
- El número máximo de plantas será de seis. En las torres que dan frente a la Avda. de Elvas se permitirán 10 plantas.
- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.
- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbre de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Puente sobre el río Guadiana
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,88% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,88% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 3,52% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,88% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,88% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-9.2-5 PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.7.10. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.2-5, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 277.717 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 277.717 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 77.304 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 2.594 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 79.898 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 355.021 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 357.615 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5674 u.a.

— Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5676 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5107 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8525 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8098 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8951 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6669 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 182.865 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 23.936 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): 8.953 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: 8.812 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: 7.746 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta (\*): 4.454 m<sup>2</sup>t

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 53.901 m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 54,50 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 60 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 42,32 viv/ha

##### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: 350 viv

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 10% Aprov. Objetiv. Resid.

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 55.198 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 55.198 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento Deportivo: 32.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento TOTAL: 32.000 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

## f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general y zonal en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración. Así, el equipamiento zonal deportivo se ubicará en la zona sur del sector anexa al sistema general de espacios libres.
- El Sistema General de Espacios Libres junto al río se ejecutará de forma que sea capaz de transformarse en zona de aparcamientos en ocasiones puntuales.
- Si existieran acequias que discurriesen por el sector el Plan Parcial deberá, en su caso, realizar las obras oportunas para garantizar el riego de todas aquellas parcelas, ya sean internas o externas al sector, abastecidas por las mismas.
- En los corredores peatonales proyectados se permitirá el tránsito rodado para el acceso a los aparcamientos privados de los diferentes edificios y para el acceso de los diferentes servicios públicos. Dichos corredores, en su caso, podrán computarse como pertenecientes al sistema local de espacios libres.
- Parte de la superficie destinada a espacios libres locales deberá configurarse como pasillos que conecten la Avda. de Elvas con la zona del río. El resto de equipamientos locales, se situarán, preferiblemente, en las parcelas anexas a las vías de sistema general perpendiculares a la Avda. de Elvas. No obstante, debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector. Se situarán, preferentemente, en las parcelas anexas a las vías de sistema general perpendiculares a la Avda. de Elvas.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la

superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- Edificación plurifamiliar aislada en tipología de bloque lineal con zonas libres privadas. La disposición de las edificaciones permitirá la visualización del río.

- Edificación unifamiliar adosada en hilera con una altura máxima de dos plantas, con posibilidad o no, de zonas libres privadas comunes con los bloques lineales.

- El número máximo de plantas será de seis. En las torres que dan frente a la Avda. de Elvas se permitirán 10 plantas.

- Los bloques se retranquearán una distancia mínima de 6 metros de las alineaciones oficiales a excepción de aquellos que contengan locales comerciales en planta baja.

- Las manzanas sugeridas podrán subdividirse en parcelas según las tipologías definidas con carácter general, siempre y cuando se propongan parcelas que resulten indivisibles y produzcan edificios exentos con respecto a las parcelas colindantes.

La composición formal de la edificación o conjunto de edificaciones a erigir sobre cada manzana o submanzana de la ordenación deberá ser homogénea, a cuyos efectos las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial especificarán tanto las características unitarias de su composición volumétrica (altura de cornisa, altura de coronación de antepechos de cubierta, pendientes y altura de cumbrera de cubiertas inclinada, nivel de cada planta, tipo y saliente de voladizos autorizados, etc.), como las condiciones relativas al tratamiento uniforme de sus fachadas y cubiertas (materia, textura y color de sus cerramientos opacos, altura de dintel de huecos de cada planta, material y color de las carpinterías, altura de antepecho de vanos aterrizados, dinteles y apilastrados definitivos de huecos de locales en bruto, material y color de los elementos de cubrición, etc.).

No obstante lo anterior, cada propietario interesado podrá proponer individualmente, dentro del ámbito de su parcela incluida en una manzana o submanzana, la alteración parcial o total de las condiciones de composición establecidas, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, conforme al procedimiento señalado en el artículo 1.2.34 de la Normativa Urbanística General.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Puente sobre el río Guadiana

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno  
 — Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno  
 — Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno  
 — Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno  
 — Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno  
 — Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,92% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,92% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 3,79% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,92% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,92% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

### SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-9.3-1. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.7.11. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-9.3-1, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle



mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 161.220 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 161.220 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 34.342 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 34.342 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 195.962 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 195.962 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.9674 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.9674 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.8707 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8500 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8075 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8925 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.7010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EC): 96.164 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta mínima (EC): 60% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER): 41.213 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 137.377 m<sup>2</sup>t

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 15.564 m<sup>2</sup>s

- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 15.564 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— Si existieran acequias que discurriesen por el sector el Plan Parcial deberá, en su caso, realizar las obras oportunas para garantizar el riego de todas aquellas parcelas, ya sean internas o externas al sector, abastecidas por las mismas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- La edificación industrial será aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.

- El número máximo de plantas será tres.

- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentarán fachada a los mismos y tendrán uso de industria escarapate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,69% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,69% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 3,01% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,69% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,69% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

### SECCIÓN 11.ª: SECTOR SUB-CC-9-4-I. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.7.12. Condiciones de desarrollo (E)

El Sector SUB-CC-9.4-I se configura como un área de Reserva de Terrenos, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El fin de la Reserva de Terrenos es la posibilidad de creación de un Parque Tecnológico ligado a la Universidad de Extremadura.

La implantación del Parque Tecnológico se realizará mediante Consorcio Urbanístico entre la Junta de Extremadura, la Universidad y el Ayuntamiento de Badajoz de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la LESOTEX. Al consorcio podrá incorporarse el titular de los terrenos si así se entiende conveniente y en los términos que establezca la Administración en el oportuno convenio. Asimismo, podrán incorporarse cualesquiera otras personas u organismos, públicos o privados que se estime conveniente a los efectos de la mejor gestión y funcionamiento del Parque Tecnológico.

Las actuaciones de desarrollo urbanístico, una vez que se constituya el Consorcio y se establezcan sus funciones y la forma de gestión, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 247.402 m<sup>2</sup>s



- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 247.402 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 98.219 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 98.219 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 345.621 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 345.621 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial
- Sistema de actuación (\*): Expropiación

(\*) En el acuerdo que pueda alcanzarse con los titulares de los terrenos como posible integrante del Consorcio podrá establecerse otro sistema de actuación que, en su caso, se estime más conveniente.

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5780 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5780 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5202 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8500 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8075 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8925 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6084 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 147.204 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER): 31.543 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 31.543 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 63.086 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 69.936 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Enseñanza: 27.489 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 97.425 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. Neta (m<sup>2</sup>s)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Deberán ubicarse los espacios libres y equipamientos públicos pertenecientes al sistema general en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los espacios y equipamientos, completando los mismos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y configuración.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— El Sistema General de Espacios Libres junto al río se ejecutará de forma que sea capaz de transformarse en zona de aparcamientos en ocasiones puntuales.

— Si existieran acequias que discurriesen por el sector el Plan Parcial deberá, en su caso, realizar las obras oportunas para garantizar el riego de todas aquellas parcelas, ya sean internas o externas al sector, abastecidas por las mismas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá realizarse en edificaciones exentas cuya ordenación específica deberá contemplarse en el Plan Parcial a proponer.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 3,50% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 3,50% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 4,73% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 3,50% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 3,50% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

## CAPÍTULO 8

### ZONA 10

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 4.8.1. Áreas de Reparto y Sectores delimitados (E)

En la Zona 10 se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sector de Suelo Urbanizable con Condiciones:

- Área de Reparto AR-10.1, compuesta por el Sector: SUB-CC-10.1-I

## SECCIÓN 2.ª: SECTOR SUB-CC-10.1-1. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.8.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-10.1-1 quedarán supeditadas al previo establecimiento del trazado final sugerido de la línea férrea convencional y de Alta Velocidad y a la configuración de las correspondientes terminales e intercambiadores de viajeros y mercancías y, en su caso, puerto seco. La ordenación de detalle se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que deberá contemplar con carácter obligatorio las anteriores instalaciones, debiendo así mismo ajustarse a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 875.728 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 875.728 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 393.372 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 393.372 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 1.269.100 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 1.269.100 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial
- Sistema de actuación: Gestión Directa

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5718 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5718 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5146 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.8557 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.8129 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.8984 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5904 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 524.521 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 70% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER): 77.852 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 146.944 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 224.796 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

## d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Servicios Urbanos: 387.552 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 387.552 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos (\*): 5% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. neta (m<sup>2</sup>s)

(\* ) Podrá utilizarse la superficie de equipamiento local para alojar la parcela prevista para la subestación eléctrica.

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\* ) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

## e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Se destinará una parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>s para la nueva subestación eléctrica “Universidad” para la ubicación inicial de dos transformadores de 66/20 KV de 30 MVA.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá desarrollarse en el correspondiente Plan Parcial.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Paso elevado sobre autovía de Extremadura  
 — Sistema General de Infraestructuras: Ninguno  
 — Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno  
 — Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno  
 — Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno  
 — Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno  
 — Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Cuota de participación del 12,00% sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.

— Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica): Cuota de participación del 12,00% sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.

— Sistema General de Energía Eléctrica: Cuota de participación del 16,43% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.

— Sistema General de Telecomunicaciones: Cuota de participación del 12,00% sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.

— Sistema General de Espacios Libres: Cuota de participación del 12,00% sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Equipamientos: Todo

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Equipamientos: Ninguno

— Sistema Zonal y Local de Equipamientos: Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)

#### j) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

## TÍTULO 5

### SUELO URBANIZABLE SIN CONDICIONES

#### CAPÍTULO I

#### ÁREAS DE REPARTO Y DESARROLLO

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE REPARTO. GENERALIDADES

##### Artículo 5.1.1. Áreas de Reparto (E)

En el Núcleo Urbano Principal, se establecen, en principio las siguientes Áreas de Reparto:

- Área de Reparto AR-SC-2.1: compuesta por el Sector SUB-SC-2.1
- Área de Reparto AR-SC-3.1: compuesta por el Sector SUB-SC-3.1
- Área de Reparto AR-SC-4.1: compuesta por el Sector SUB-SC-4.1
- Área de Reparto AR-SC-5.1: compuesta por el Sector SUB-SC-5.1
- Área de Reparto AR-SC-6.1: compuesta por el Sector SUB-SC-6.1

Las actuaciones a realizar en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable sin Condiciones quedarán supeditadas a la previa

Modificación del Plan General para su clasificación dentro de la categoría de Suelo Urbanizable con Condiciones, según lo previsto en el artículo 3.3.8 de la Normativa Urbanística General. La modificación puntual contendrá las determinaciones precisas para que el área pueda ser considerada con la categoría referida y ajustada a las siguientes condiciones genéricas siguientes:

— Delimitación de la superficie concreta del área que se propone incorporar a la categoría de Suelo Urbanizable con Condiciones, en base a la demanda constatada, reajustando justificadamente, en su caso, los bordes en contacto con el Suelo no Urbanizable.

— Delimitación del Área o, en su caso, propuesta de subdivisión en diferentes Áreas de Reparto.

— Delimitación, en su caso, de los Sectores de Suelo Urbanizable que se proponen dentro de cada Área de Reparto propuesta, fijando el orden básico de incorporación al proceso urbanizador.

— Compleción, en su caso, de los parámetros urbanísticos necesarios para la definición de las Áreas de Reparto propuestas.

— Compleción de las correspondientes Condiciones de Desarrollo de cada uno de los Sectores que se delimiten de conformidad con las establecidas genéricamente en las Secciones subsiguientes.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-2.I

### Artículo 5.1.2. Condiciones de Desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el área del Suelo Urbanizable sin Condiciones SUB-SC-2.I quedarán supeditadas a la previa Modificación del Plan General según lo prescrito en el anterior artículo 5.1.1, así como ajustada a las siguientes condiciones genéricas:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie estimada total del área SUB-SC-2.I: 338.482. m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE USO

— Uso Global asignado: Residencial Baja Densidad.

— Usos pormenorizados compatibles: Se podrán proponer otros usos pormenorizados que sean compatibles con el uso residencial en cada una de las categorías definidas.

#### d) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Densidad bruta de viviendas (1): Entre 5 viv/ha y 25 viv/ha

— Densidad neta máxima: 45 viv/ha

— Aprovechamiento medio (2):  $K \times 0,0130 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

(1) Deberá justificarse la racionalidad de la densidad definitivamente adoptada en función de la implantación, inserción en la trama preexistente y la vocación urbana del territorio.

(2) Siendo K el número de viviendas por hectárea definitivamente adoptada. Se podrá establecer, en su caso, diferentes coeficientes correctores para la homogeneización de los usos que definitivamente se establezcan.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 5 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema General de Equipamientos: 3 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento: 3 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detraerse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, siempre que se cumplimente el estándar mínimo establecido, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado



(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del área en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse, con los reajustes de detalle procedentes, el trazado de la red viaria que ponga en conexión el Sistema General contenido en la documentación gráfica del Plan.
- Deberá asumirse la ubicación y la entidad superficial propuesta del Sistema General de Espacios Libres, con los reajustes formales que el estudio detallado requiera.
- Deberá proponerse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local en coherencia con el modelo propuesto para los suelos colindantes, así como, en su caso, la ubicación de las dotaciones públicas para que pueda entenderse como un sistema coherente, en especial los pertenecientes al Sistema General y Zonal.
- Definición de la totalidad de las infraestructuras generales del área.

#### g) EVALUACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- Evaluación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Generales, así como propuesta de financiación con cargo al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General, estableciendo las cuotas de participación de la financiación privada de los diferentes Sectores delimitados.
- Imputación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Zonales y Locales al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

#### h) OTRAS CONDICIONES

- Establecimiento de otras condiciones que se consideren necesarias para la total definición de la modificación planteada, de conformidad con los criterios generales del Plan General.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-3.1

#### Artículo 5.1.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el área del Suelo Urbanizable sin Condiciones SUB-SC-3.1 quedarán supeditadas a la previa Modificación del Plan General según lo prescrito en el anterior artículo 5.1.1, así como ajustada a las siguientes condiciones genéricas:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie estimada total del área SUB-SC-3.1: 414.086 m<sup>2</sup>

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE USO

- Uso Global asignado: Residencial Baja Densidad.
- Usos pormenorizados compatibles: Se podrán proponer otros usos pormenorizados que sean compatibles con el uso residencial en cada una de las categorías definidas.

##### d) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Densidad bruta de viviendas (1): Entre 5 viv/ha y 25 viv/ha
- Densidad neta máxima: 45 viv/ha
- Aprovechamiento medio (2):  $K \times 0,0130 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

(1) Deberá justificarse la racionalidad de la densidad definitivamente adoptada en función de la implantación, inserción en la trama preexistente y la vocación urbana del territorio.

(2) Siendo K el número de viviendas por hectárea definitivamente adoptada. Se podrá establecer, en su caso, diferentes coeficientes correctores para la homogeneización de los usos que definitivamente se establezcan.

##### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 5 m<sup>2</sup>/habitante
- Superficie mínima Sistema General de Equipamientos: 3 m<sup>2</sup>/habitante
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento: 3 m<sup>2</sup>/habitante
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al S.S.GG. de Espacios Libres, siempre que se cumplimente el estándar mínimo establecido, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del área en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse, con los reajustes de detalle procedentes, el trazado de la red viaria que ponga en conexión el Sistema General contenido en la documentación gráfica del Plan.

— Deberá asumirse la ubicación y la entidad superficial propuesta del Sistema General de Espacios Libres, con los reajustes formales que el estudio detallado requiera.

— Deberá proponerse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local en coherencia con el modelo propuesto para los suelos colindantes, así como, en su caso, la ubicación de las dotaciones públicas para que pueda entenderse como un sistema coherente, en especial los pertenecientes al Sistema General y Zonal.

— Definición de la totalidad de las infraestructuras generales del área.

#### g) EVALUACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

— Evaluación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Generales, así como propuesta de financiación con cargo al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General, estableciendo las cuotas de participación de la financiación privada de los diferentes Sectores delimitados.

— Imputación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Zonales y Locales al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

#### h) OTRAS CONDICIONES

— Establecimiento de otras condiciones que se consideren necesarias para la total definición de la modificación planteada, de conformidad con los criterios generales del Plan General.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-4.1

##### Artículo 5.1.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el área del Suelo Urbanizable sin Condiciones SUB-SC-4.1 quedarán supeditadas a la previa Modificación del Plan General según lo prescrito en el anterior artículo 5.1.1, así como ajustada a las siguientes condiciones genéricas:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie estimada total del área SUB-SC-4.1: 992.385 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE USO

— Uso Global asignado: Residencial Baja Densidad.

— Usos pormenorizados compatibles: Se podrán proponer otros usos pormenorizados que sean compatibles con el uso residencial en cada una de las categorías definidas.

#### d) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Densidad bruta de viviendas (I): Entre 5 viv/ha y 25 viv/ha



- Densidad neta máxima: 45 viv/ha
- Aprovechamiento medio (2):  $K \times 0,0130 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

(1) Deberá justificarse la racionalidad de la densidad definitivamente adoptada en función de la implantación, inserción en la trama preexistente y la vocación urbana del territorio.

(2) Siendo K el número de viviendas por hectárea definitivamente adoptada. Se podrá establecer, en su caso, diferentes coeficientes correctores para la homogeneización de los usos que definitivamente se establezcan.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 5 m<sup>2</sup>/habitante
- Superficie mínima Sistema General de Equipamientos: 3 m<sup>2</sup>/habitante
- Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento: 3 m<sup>2</sup>/ habitante
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al S.S.GG. de Espacios Libres, siempre que se cumplimente el estándar mínimo establecido, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

- Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del área en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse, con los reajustes de detalle procedentes, el trazado de la red viaria que ponga en conexión el Sistema General contenido en la documentación gráfica del Plan.
- Deberá asumirse la ubicación y la entidad superficial propuesta del Sistema General de Espacios Libres, con los reajustes formales que el estudio detallado requiera.
- Deberá proponerse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local en coherencia con el modelo propuesto para los suelos colindantes, así como, en su caso, la ubicación de las dotaciones públicas para que pueda entenderse como un sistema coherente, en especial los pertenecientes al Sistema General y Zonal.
- Definición de la totalidad de las infraestructuras generales del área.

#### g) EVALUACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- Evaluación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Generales, así como propuesta de financiación con cargo al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General, estableciendo las cuotas de participación de la financiación privada de los diferentes Sectores delimitados.
- Imputación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Zonales y Locales al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

#### h) OTRAS CONDICIONES

- Establecimiento de otras condiciones que se consideren necesarias para la total definición de la modificación planteada, de conformidad con los criterios generales del Plan General.

## SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-5.1

## Artículo 5.1.5. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el área del Suelo Urbanizable sin Condiciones SUB-SC-5.1 quedarán supeditadas a la previa Modificación del Plan General según lo prescrito en el anterior artículo 5.1.1, así como ajustada a las siguientes condiciones genéricas:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie estimada total del área SUB-SC-5.1: 1.326.723 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE USO

— Uso Global asignado: Residencial Baja Densidad.  
— Usos pormenorizados compatibles: Se podrán proponer otros usos pormenorizados que sean compatibles con el uso residencial en cada una de las categorías definidas.

## d) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Densidad bruta de viviendas (1): Entre 5viv/ha y 25viv/ha  
— Densidad neta máxima: 45viv/ha  
— Aprovechamiento medio (2):  $K \times 0,0130 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

(1) Deberá justificarse la racionalidad de la densidad definitivamente adoptada en función de la implantación, inserción en la trama preexistente y la vocación urbana del territorio.

(2) Siendo K el número de viviendas por hectárea definitivamente adoptada. Se podrá establecer, en su caso, diferentes coeficientes correctores para la homogeneización de los usos que definitivamente se establezcan.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 5 m<sup>2</sup>/habitante  
— Superficie mínima Sistema General de Equipamientos: 3 m<sup>2</sup>/habitante  
— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento: 3 m<sup>2</sup>/habitante  
— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)  
— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detrarse de la superficie destinada al SS.GG. de Espacios Libres, siempre que se cumplimente el estándar mínimo establecido, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

## f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del área en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse, con los reajustes de detalle procedentes, el trazado de la red viaria que ponga en conexión el Sistema General contenido en la documentación gráfica del Plan.

— Deberá asumirse la ubicación y la entidad superficial propuesta del Sistema General de Espacios Libres, con los reajustes formales que el estudio detallado requiera.

— Deberá proponerse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local en coherencia con el modelo propuesto para los suelos colindantes, así como, en su caso, la ubicación de las dotaciones públicas para que pueda entenderse como un sistema coherente, en especial los pertenecientes al Sistema General y Zonal.

— Definición de la totalidad de las infraestructuras generales del área.

#### g) EVALUACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

— Evaluación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Generales, así como propuesta de financiación con cargo al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General, estableciendo las cuotas de participación de la financiación privada de los diferentes Sectores delimitados.

— Imputación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Zonales y Locales al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

#### h) OTRAS CONDICIONES

— Establecimiento de otras condiciones que se consideren necesarias para la total definición de la modificación planteada, de conformidad con los criterios generales del Plan General.

### SECCIÓN 6.ª: ÁREA DE REPARTO SUB-SC-6.1

#### Artículo 5.1.6. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el área del Suelo Urbanizable sin Condiciones SUB-SC-6.1 quedarán supeditadas a la previa Modificación del Plan General según lo prescrito en el anterior artículo 5.1.1, así como a la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana a fin de que quede garantizada con las obras de urbanización a realizar la protección de los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 100 años, debiendo informar dicho organismo tanto la modificación del Plan como el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización en desarrollo de la misma. Finalmente, deberá ajustarse a las siguientes condiciones genéricas:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie estimada total del área SUB-SC-6.1: 1.040.119 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE USO

— Uso Global asignado: Residencial Media Densidad.

— Usos pormenorizados compatibles: Se podrán proponer otros usos pormenorizados que sean compatibles con el uso residencial en cada una de las categorías definidas.

#### d) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Densidad bruta de viviendas (1): Entre 25viv/ha y 45viv/ha

— Densidad neta máxima: 65viv/ha

— Aprovechamiento medio (2):  $K \times 0,0130 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

(1) Deberá justificarse la racionalidad de la densidad definitivamente adoptada en función de la implantación, inserción en la trama preexistente y la vocación urbana del territorio.

(2) Siendo K el número de viviendas por hectárea definitivamente adoptada. Se podrá establecer, en su caso, diferentes coeficientes correctores para la homogeneización de los usos que definitivamente se establezcan.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 5 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema General de Equipamientos: 3 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema Zonal Equipamiento: 3 m<sup>2</sup>/habitante

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal de Equipamientos TOTAL: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local más el Sistema Zonal Total asignado (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local y Zonal (Espacios Libres y Equipamiento) TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de la sup. mínima del Sistema Local y Zonal de Equipamientos más la superficie mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del área en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

— Deberá asumirse, con los reajustes de detalle procedentes, el trazado de la red viaria que ponga en conexión el Sistema General contenido en la documentación gráfica del Plan.

— Deberá asumirse la ubicación y la entidad superficial propuesta del Sistema General de Espacios Libres, con los reajustes formales que el estudio detallado requiera.

— Deberá proponerse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local en coherencia con el modelo propuesto para los suelos colindantes, así como, en su caso, la ubicación de las dotaciones públicas para que pueda entenderse como un sistema coherente, en especial los pertenecientes al Sistema General y Zonal.

— Definición de la totalidad de las infraestructuras generales del área.

#### g) EVALUACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

— Evaluación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Generales, así como propuesta de financiación con cargo al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General, estableciendo las cuotas de participación de la financiación privada de los diferentes Sectores delimitados.

— Imputación económica de la totalidad de los costos de urbanización y edificación pertenecientes a los Sistemas Zonales y Locales al sector público y/o privado de conformidad con los criterios generales establecidos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

#### h) OTRAS CONDICIONES

— Establecimiento de otras condiciones que se consideren necesarias para la total definición de la modificación planteada, de conformidad con los criterios generales del Plan General.

#### ANEXO:

#### FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

#### TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LAS FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

— DENOMINACIÓN UA: Unidad de Actuación/Nº de Orden del Núcleo/Nº de Orden de la Unidad.

— DENOMINACIÓN NUR/NUS: Denominación del Núcleo Urbano

— SUP. BRUTA M<sup>2</sup> SUELO: Superficie total en m<sup>2</sup> del ámbito territorial de la Unidad de Actuación.

— S. BRUTA C.D.A.: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> con derecho a aprovechamiento urbanístico.

— M<sup>2</sup> TECHO LUCRATIVO. Superficie edificable total lucrativa atribuida a la Unidad, distribuida en los usos Residencial, Equipamiento, Industrial y Total.

— SUP. MIN. DOT. PUB. PRO.: Superficie mínima de Dotaciones Públicas Propuestas en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación, desagregada según los usos de Espacios Libres, Equipamientos (Dotación) y Viales.

— SUP. DOTACIONAL (M<sup>2</sup> SUELO): Superficie Dotacional en m<sup>2</sup> de suelo, especificada según los siguientes conceptos:

- EXTERNA A OBTENER: Superficie en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas (Espacios Libres y Equipamientos) exteriores al ámbito territorial de la Unidad de Actuación a obtener por los titulares de los terrenos según el procedimiento establecido en las Normas del Plan. (Artículo 3.2.4 de la Normativa Urbanística General).

- OBTENIDA: Superficie Dotacional Pública en m<sup>2</sup> de suelo (Espacios Libres, Equipamiento o Viales) incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación y que se encuentran ya obtenidos.

- A OBTENER Y CEDER: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas a obtener y ceder, que representa la suma de las Superficies Mínimas de Dotaciones Públicas Propuestas y las Externas a Obtener, trayendo la Superficie de suelo Obtenida.

OBSERVACIÓN: El Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación se obtendrá mediante el cociente entre la SUPERFICIE TOTAL DE M<sup>2</sup> DE TECHO LUCRATIVO y S. BRUTA C.D.A.





DENOMINACIÓN UA	NUP										ZONA		OBSERVACION
	SUP. BRUTA M2 SUELO										ZONA		
	SUP. BRUTA M2 SUELO	S. BRUTA C. D.A. M2 SUELO	RESIDUO	EQUIP.	INSTR.	TOTAL	ESP. LIBRES	SUP. DOT. P. PROY. (M2 SUELO) DOTACION	SUP. VALLES	EXTERNA A OBTENER	SUP. DOTACION (M2 SUELO) DOTACION	A OBTENER Y CEDER	
UA-3/01	2.964	2.964	4.139			4.139	665	0	0	0	0	665	
UA-3/02	2.955	780	1.801			1.801	739	1.178	1.484	1.575	1.575	1.828	
UA-3/03	4.377	2.240	4.401			4.401	845	2.910	845	2.137	2.137	1.618	
UA-3/04	4.140	2.045	6.450			6.450	820	1.494	0	2.055	219	2.055	
UA-3/05	3.259	2.098	1.439		1.439	1.439	969	0	0	1.161	-192	0	
UA-3/06	28.410	19.865	16.553			16.553	1.545	10.009	0	8.545	3.009	8.545	
UA-3/07	5.630	4.043	3.475		3.475	3.475	2.155	0	0	1.587	568	1.587	
UA-3/08	41.245	40.454	24.893	24.893		24.893	9.559	17.856	3.922	791	30.547	30.547	
UA-3/09	4.969		2.361	2.361		2.361	2.608	0	0	0	2.608	0	
UA-3/10	24.252	24.252	11.154		11.154	11.154	5.609	0	0	0	5.609	0	
UA-3/11	105.242	105.242	43.907	10.081		53.988	16.281	0	0	0	16.281	0	
UA-3/12	11.295	11.295	2.244			2.244	1.129	1	0	0	1.130	0	
UA-3/13	394.993	394.993	34.246	5.925		40.171	39.459	8.034	51.230	0	0	96.764	
<b>Total general</b>	<b>633.132</b>	<b>616.240</b>	<b>113.741</b>	<b>40.899</b>	<b>18.429</b>	<b>173.068</b>	<b>63.966</b>	<b>8.034</b>	<b>112.302</b>	<b>6.251</b>	<b>17.892</b>	<b>162.662</b>	

DENOMINACIÓN UA	NUP										ZONA		OBSERVACION
	SUP. BRUTA M2 SUELO										ZONA		
	SUP. BRUTA M2 SUELO	S. BRUTA C. D.A. M2 SUELO	RESIDUO	EQUIP.	INSTR.	TOTAL	ESP. LIBRES	SUP. DOT. P. PROY. (M2 SUELO) DOTACION	SUP. VALLES	EXTERNA A OBTENER	SUP. DOTACION (M2 SUELO) DOTACION	A OBTENER Y CEDER	
UA-4/01	4.747	4.401	8.032			8.032	669	1.784	0	0	346	2.107	
UA-4/02	1.635	1.635	4.841			4.841	88	88	0	0	88	88	
UA-4/03	3.296	2.162	7.500			7.500	26	1.697	0	1.133	589	589	
UA-4/04	2.603	1.481	3.626			3.626	1.313	1.697	81	1.142	252	252	
UA-4/05	1.242	669	1.775			1.775	212	581	220	572	220	572	
UA-4/06	1.397	853	2.012			2.012	650	544	180	544	286	286	
UA-4/07	7.326	4.373	7.357			7.357	3.496	411	0	2.953	953	953	
UA-4/08	1.718	1.313	2.842			2.842	487	0	0	405	82	82	
UA-4/09	4.254	3.116	6.277			6.277	1.198	0	0	1.138	61	61	
UA-4/10	2.055	1.574	3.582			3.582	267	-214	28	481	-214	0	
UA-4/11	3.257	3.257	3.229			3.229	1.685	28	0	0	1.713	0	
UA-4/12	4.365	2.561	5.806			5.806	475	1.830	0	1.804	501	501	
UA-4/14	5.540	4.699	2.912			2.912	1.555	2.673	571	841	3.957	3.957	
UA-4/15	2.913	1.906	2.721			2.721	991	951	0	1.007	935	935	
UA-4/16	2.753	1.971	2.833			2.833	2.115	657	0	719	239	239	
UA-4/17	3.825	2.683	2.809			2.809	50	878	0	782	97	97	
UA-4/18	1.315	957	635			635	1.225	0	0	1.143	133	133	
UA-4/19	2.152	1.572	1.773			1.773	953	358	0	594	594	594	
UA-4/20	2.230	1.532	1.471			1.471	350	1.139	0	580	559	559	
UA-4/21	1.920	1.020	1.255			1.255	160	844	692	699	1.257	1.257	
UA-4/22	2.987	1.820	1.793			1.793	243	1.244	1.104	768	756	756	
UA-4/23	896	398	268			268	22	662	83	438	328	328	
UA-4/24	1.839	1.404	872			872	480	861	0	435	906	906	
UA-4/25	3.083	1.083	0			0	1.477	1.616	0	2.000	1.093	1.093	
UA-4/26	7.264	6.842	3.937			3.937	2.119	2.119	3.407	422	5.104	5.104	
UA-4/27	49.021	49.021	24.185			24.185	5.167	20.148	0	0	28.891	28.891	
UA-4/28	3.253	3.253	5.249			5.249	617	1.858	0	0	1.858	1.858	
UA-4/29	215.798	215.798	18.710	3.237		21.947	21.560	4.389	0	0	53.958	53.958	
<b>Total general</b>	<b>347.971</b>	<b>326.361</b>	<b>130.327</b>	<b>3.237</b>	<b>133.564</b>	<b>133.564</b>	<b>32.292</b>	<b>7.965</b>	<b>42.545</b>	<b>9.254</b>	<b>21.609</b>	<b>109.166</b>	

DENOMINACIÓN: UA	S. BRUTA P2/SIELD		S. BRUTA C.D.A. P2/SIELD		RESERVA	INTECH/ILICITATIVO		S. BR. DOT. P. BR. PROF. (MAGN. S. DOT.) NOTACIÓN		SUB. VAL. S. DOT.	EXTERNA A OBTENER	SUP. DOTACIONALES (S. DOT.) OBTENER		OBTENER Y CEDER	ZONA	5	OBTENCIÓN
	SUR BRUTA P2/SIELD	5. BRUTA C.D.A. P2/SIELD	RESERVA	INTECH/ILICITATIVO EQUIP.		INDUST.	TOTAL	ESP. L. BR. S.	SUP. BR. DOT. P. BR. PROF. (MAGN. S. DOT.) NOTACIÓN			SUB. VAL. S. DOT.	SUP. DOTACIONALES (S. DOT.) OBTENER				
UA-5/01	1.272	1.272	2.172		2.172	747	0	82	0	829							
UA-5/02	382	382	966		966	11	59	102	0	172							
UA-5/03	479	479	741		741	70	198	0	0	267							
UA-5/04	539	1.224	1.224		1.224	0	132	0	0	132							
UA-5/05	563	1.330	1.330		1.330	48	170	0	0	170							
UA-5/06	461	1.326	1.326		1.326	39	170	0	0	209							
UA-5/07	729	1.696	1.696		1.696	85	148	0	0	233							
UA-5/08	1.254	1.254	2.397		2.397	324	213	0	0	537							
UA-5/09	378	934	934		934	144	19	0	0	163							
UA-5/10	1.295	1.295	4.243		4.243	235	0	0	0	235							
UA-5/11	1.581	1.581	3.583		3.583	224	285	0	0	509							
UA-5/12	822	1.831	1.831		1.831	125	138	0	0	263							
UA-5/13	1.141	1.141	2.607		2.607	138	298	0	0	436							
UA-5/14	734	734	1.786		1.786	74	204	0	0	278							
UA-5/15	821	821	2.061		2.061	80	219	0	0	299							
UA-5/16	563	1.316	1.316		1.316	57	116	0	0	173							
UA-5/17	670	670	1.498		1.498	62	114	0	0	176							
UA-5/18	1.020	1.020	2.298		2.298	124	181	0	0	305							
UA-5/19	853	853	1.864		1.864	76	76	0	0	76							
UA-5/20	1.350	1.350	2.719		2.719	350	125	0	0	515							
UA-5/21	2.021	2.021	3.907		3.907	576	130	0	0	706							
UA-5/22	1.910	1.910	3.877		3.877	460	0	0	0	460							
UA-5/23	3.045	1.685	3.805		3.805	1.777	56	0	0	473							
UA-5/24	8784	8784	9.399		9.399	1.627	1.398	0	0	3.025							
UA-5/25	10.171	6.900	9.153		9.153	3.376	755	63	0	3.744							
UA-5/26	4.066	4.066	5.925		5.925	3.766	0	0	0	1.103							
UA-5/27	7.316	7.316	7.100		7.100	0	0	0	0	3.766							
UA-5/28	33.071	33.071	24.812		24.812	6.669	11.255	0	0	17.923							
UA-5/29	860	860	1.577		1.577	328	148	0	0	476							
UA-5/30	823	1.289	1.289		1.289	367	79	0	0	321							
UA-5/31	1.757	1.409	2.507		2.507	728	0	0	0	380							
UA-5/32	2.576	2.268	3.131		3.131	1.150	0	0	0	842							
UA-5/33	8.729	8.729	10.197		10.197	3.402	0	0	0	5.772							
UA-5/34	1.374	885	1.559		1.559	686	0	0	0	197							
UA-5/35	1.926	1.542	2.883		2.883	754	65	0	0	435							
UA-5/36	11.654	11.654	9.922		9.922	6.419	955	0	0	9.892							
UA-5/37	6.214	6.214	6.264		6.264	905	1.730	0	0	3.922							
UA-5/38	37.579	37.579	26.306		26.306	3.946	5.261	0	0	18.829							
UA-5/39	60.182	60.182	13.042	30	13.072	6.018	2.614	0	0	16.361							
UA-5/40	41.527	41.527	6.660		6.660	4.162	1.332	0	0	0							
<b>Total general</b>	<b>260.653</b>	<b>254.368</b>	<b>191.986</b>	<b>30</b>	<b>192.016</b>	<b>25.749</b>	<b>16.631</b>	<b>5.320</b>	<b>6.284</b>	<b>94.604</b>							



DENOMINACION U.A.	NUP										ZONA		OBSERVACION
	EQUIP. BRUTA M3/SUELO		S. BRUTAS/D.A. M3/SUELO		MATERIALES EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		
	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	
UA-6/01	4.664	3.182	70.453	76.807	6.562	3.182	1.513	5.771	22.711	0	57.559	-17.556	
UA-6/02	4.011	4.011	13.779	6.428	8.367	4.011	1.037	3.963	5.715	0	3.524	3.324	
UA-6/03	43.309	19.963	4.277	3.208	23.500	19.963	15.028	3.963	208	0	1	600	
UA-6/04	14.468	10.460	1.440	5.360	3.144	10.460	1.572	2.066	1.746	1.230	3.727	3.493	
<b>Total general</b>	<b>66.473</b>	<b>37.616</b>	<b>76.807</b>	<b>1.287</b>	<b>33.206</b>	<b>48.909</b>	<b>19.160</b>	<b>2.066</b>	<b>23.911</b>	<b>36.742</b>	<b>28.866</b>	<b>51.042</b>	<b>PENDIENTE P. ESPECIAL</b>

DENOMINACION U.A.	NUP										ZONA		OBSERVACION
	EQUIP. BRUTA M3/SUELO		S. BRUTAS/D.A. M3/SUELO		MATERIALES EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		EQUIP. (M3/SUELO)		
	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	VALOR	INDICE	
UA-7/13	128.012	70.453	76.807	1.287	640	1.287	640	1.287	152	61	223	223	
UA-7/14	17.303	13.779	6.428	5.819	3.96	1.085	1.085	1.085	138	0	138	138	
UA-7/15	1.914	1.912	3.208	3.935	1.838	1.912	1.838	1.838	566	0	566	1.649	
UA-7/16	8.094	4.277	2.355	2.196	1.838	1.912	1.838	1.838	364	0	364	364	
UA-7/17	1.440	1.440	3.123	2.196	1.838	1.912	1.838	1.838	693	0	693	693	
UA-7/18	640	640	1.287	1.287	640	1.287	1.287	1.287	61	0	61	61	
UA-7/19	396	396	1.085	1.085	396	1.085	1.085	1.085	138	0	138	138	
UA-7/20	2.712	2.712	5.819	5.819	2.712	5.819	5.819	5.819	1.083	0	1.083	1.649	
UA-7/21	2.355	2.355	3.935	3.935	2.355	3.935	3.935	3.935	364	0	364	364	
UA-7/22	1.838	1.838	2.196	2.196	1.838	2.196	2.196	2.196	693	0	693	693	
UA-7/23	1.976	1.734	2.351	2.351	1.976	2.351	2.351	2.351	511	0	511	270	
UA-7/24	2.317	2.221	1.652	1.652	2.317	2.221	2.317	2.317	1.085	0	96	989	
UA-7/25	4.848	3.818	6.222	6.222	4.848	6.222	6.222	6.222	2.351	401	1.030	1.722	
UA-7/26	11.692	7.677	5.271	5.271	11.692	7.677	7.028	7.028	2.675	0	4.015	5.669	
UA-7/27	2.869	2.335	4.554	4.554	2.869	4.554	5.63	5.63	803	0	533	832	
UA-7/28	4.183	3.642	4.913	4.913	4.183	4.913	5.63	5.63	1.386	0	540	846	
UA-7/29	1.658	1.466	2.932	2.932	1.658	2.932	2.932	2.932	526	244	172	598	
UA-7/30	1.540	1.374	2.885	2.885	1.540	2.885	2.885	2.885	500	213	175	538	
UA-7/31	3.967	3.967	1.893	1.893	3.967	1.893	581	450	1.855	0	0	2.866	
UA-7/32	6.096	6.096	3.725	3.725	6.096	3.725	1.614	1.614	3.194	0	0	4.808	
UA-7/33	8.227	8.227	3.113	3.113	8.227	3.113	2.612	2.612	3.710	0	0	6.322	
UA-7/34	6.165	6.165	2.052	2.052	6.165	2.052	499	1.079	2.860	3.101	0	7.539	
UA-7/35	7.654	7.654	11.964	11.964	7.654	11.964	4.239	4.239	453	7.587	0	12.279	
UA-7/36	5.092	5.092	8.665	8.665	5.092	8.665	1.556	1.556	1.420	0	0	2.976	
<b>Total general</b>	<b>324.485</b>	<b>251.059</b>	<b>254.030</b>	<b>254.030</b>	<b>324.485</b>	<b>251.059</b>	<b>64.753</b>	<b>15.471</b>	<b>83.365</b>	<b>19.959</b>	<b>73.425</b>	<b>100.123</b>	

DENOMINACIÓN	SUA BRUTA M3/SEMANA	SUA BRUTA M3/SEMANA	SUA BRUTA M3/SEMANA	RESERVA	NOTIFICADA EQUIPO	NOTIFICADA EQUIPO	TOTAL	EPA RESERVA	EPA RESERVA PUB. PROG. (MILLONES)	ESTADÍSTICA SUSPENDIDA	EXTENSIÓN EXISTENTE	EXTENSIÓN EXISTENTE	ZONA		OBSERVACION
													NUP	8	
UA-8/01	11.070	9.405	7.265	2.117	2.117	2.117	7.265	3.150	2.271	0	1.665	0	3.757		
UA-8/02	2.969	2.707	2.117	4.305	4.305	4.305	2.117	602	321	0	284	0	661		
UA-8/03	4.128	3.844	4.305	3.735	3.735	3.735	4.305	2.089	-1.247	0	459	0	559		
UA-8/04	3.825	3.466	3.735	3.505	3.505	3.505	3.735	932	547	0	496	0	1.020		
UA-8/05	6.154	5.656	3.505	2.474	2.474	2.474	3.505	2.043	776	0	433	0	2.322		
UA-8/06	1.890	1.457	2.474	2.913	2.913	2.913	1.457	2.043	865	214	375	0	667		
UA-8/07	1.631	1.256	2.913	2.765	2.765	2.765	1.256	2.043	407	251	483	0	283		
UA-8/08	1.722	1.239	2.765	2.684	2.684	2.684	1.239	2.043	607	188	553	0	376		
UA-8/09	1.684	1.331	2.684	2.496	2.496	2.496	1.331	2.043	786	133	359	0	147		
UA-8/10	1.443	1.049	2.496	3.137	3.137	3.137	1.049	2.043	359	183	384	0	147		
UA-8/11	1.662	1.055	3.137	4.189	4.189	4.189	1.055	2.043	413	485	607	0	807		
UA-8/12	2.750	2.077	4.189	2.074	2.074	2.074	2.077	2.043	1.059	262	679	0	642		
UA-8/13	1.684	1.182	2.074	4.750	4.750	4.750	1.182	2.043	822	0	502	0	320		
UA-8/14	4.125	2.654	4.750	3.240	3.240	3.240	2.654	748	2.329	149	1.472	0	1.006		
UA-8/15	4.852	4.442	3.240	3.108	3.108	3.108	4.442	862	568	0	410	0	905		
UA-8/16	3.168	2.769	3.108	3.119	3.119	3.119	2.769	917	41	0	400	0	504		
UA-8/17	4.726	3.952	3.119	1.569	1.569	1.569	3.952	917	1.171	0	774	0	1.314		
UA-8/18	1.582	827	1.569	6.194	6.194	6.194	827	917	980	89	765	0	305		
UA-8/19	7.087	6.565	6.194	6.194	6.194	6.194	6.565	1.074	2.741	0	522	0	2.512		
UA-8/20	9.335	7.526	6.194	9.794	9.794	9.794	7.526	1.074	4.584	0	1.809	0	3.849		
UA-8/21	23.273	19.477	16.441	16.441	16.441	16.441	19.477	6.934	4.468	0	3.796	0	9.946		
UA-8/22	40.204	40.204	16.441	0	0	0	40.204	26.918	6.776	0	0	0	35.684		
UA-8/23	3.606	3.041	1.574	1.574	1.574	1.574	3.041	8109	1.058	589	655	0	882		
UA-8/24	3.468	2.846	1.378	2.846	2.846	2.846	2.846	8109	1.211	0	522	0	2.512		
UA-8/25	6.861	5.422	2.577	2.577	2.577	2.577	5.422	622	622	327	1.809	0	916		
UA-8/26	5.482	4.988	2.173	2.173	2.173	2.173	4.988	1.074	1.962	594	1.439	0	1.862		
UA-8/27	12.039	8.412	4.529	4.529	4.529	4.529	8.412	6.934	1.936	514	485	0	1.965		
UA-8/28	58.383	58.383	37.120	37.120	37.120	37.120	58.383	8.109	5.682	1.006	4.528	0	2.161		
UA-8/29	1.191	1.191	3.490	3.490	3.490	3.490	1.191	8.109	19.686	0	0	0	39.849		
UA-8/30	1.045	1.045	2.846	2.846	2.846	2.846	1.045	8.109	32	0	0	0	32		
UA-8/31	1.261	1.176	3.376	3.376	3.376	3.376	1.176	2.846	73	0	0	0	73		
UA-8/32	1.983	1.663	4.487	4.487	4.487	4.487	1.663	164	164	0	85	0	79		
UA-8/33	1.606	1.606	4.304	4.304	4.304	4.304	1.606	79	79	0	0	0	66		
UA-8/34	1.988	1.988	5.220	5.220	5.220	5.220	1.988	4.304	66	0	0	0	66		
UA-8/35	2.565	2.565	6.167	6.167	6.167	6.167	2.565	6.167	61	0	0	0	61		
UA-8/36	2.181	2.181	5.348	5.348	5.348	5.348	2.181	6.167	45	0	0	0	45		
UA-8/37	903	903	2.188	2.188	2.188	2.188	903	5.348	45	0	0	0	45		
UA-8/38	6.038	4.167	6.060	6.060	6.060	6.060	4.167	2.581	312	0	0	0	312		
UA-8/39	1.436	1.436	4.407	4.407	4.407	4.407	1.436	2.581	1.908	0	1.871	0	2.618		
UA-8/40	14.322	14.322	19.121	19.121	19.121	19.121	14.322	4.074	0	35	0	0	35		
UA-8/41	1.054	856	3.266	3.266	3.266	3.266	856	4.074	6.581	0	0	0	10.655		
UA-8/42	699	565	2.335	2.335	2.335	2.335	565	917	0	0	198	0	-198		
UA-8/43	1.059	1.059	3.775	3.775	3.775	3.775	1.059	917	0	0	134	0	322		
UA-8/44	7.45	7.45	2.481	2.481	2.481	2.481	7.45	917	163	159	0	0	0		
UA-8/45	13.056	7.705	18.391	18.391	18.391	18.391	7.705	1.653	3.694	0	5.351	0	4.214		
UA-8/46	2.070	1.317	4.570	4.570	4.570	4.570	1.317	1.653	852	0	754	0	96		
UA-8/47	7.049	6.345	11.042	11.042	11.042	11.042	6.345	2.481	1.381	0	703	0	676		
UA-8/48	5.127	5.127	2.497	2.497	2.497	2.497	5.127	4.074	1.033	99	0	0	1.132		
UA-8/49	4.303	4.303	1.556	1.556	1.556	1.556	4.303	4.074	1.690	0	0	0	1.690		
UA-8/50	3.789	2.413	3.791	3.791	3.791	3.791	2.413	4.074	2.746	3.289	1.367	0	4.649		
UA-8/51	4.848	3.115	4.848	4.848	4.848	4.848	3.115	4.848	2.032	0	1.731	0	301		
UA-8/52	19.474	19.474	33.444	33.444	33.444	33.444	19.474	1.047	7.379	0	0	0	8.426		
UA-8/53	178.674	158.723	19.553	19.553	19.553	19.553	178.674	85.193	49.271	0	19.951	0	118.786		
Total general	510.193	453.252	323.403	323.403	323.403	323.403	510.193	122.039	143.786	8.346	56.941	0	269.296		

DENOMINACION UA	NUP												ZONA		OBSERVACION
	S. BRUTA C.O.A. VZ. SUELO			INTECHOLUCIGATIVO			SUP. BUB. DOT. P. PROG. INDO SUELO			SUP. DOT. ADICIONALES SUELO			ZONA		
	SUP. BRUTA VZ. SUELO	RESIDUO	EQUIP.	INDUST.	INDUST.	INDUST.	INDUST.	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER		OBTENIDA	
UA-9/01	12.426	12.426	21.530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.661	
UA-9/02	36.135	34.373	18.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.562	15.424	
UA-9/03	16.138	16.138	7.973	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.263	
UA-9/04	148.289	125.922	63.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.377	4.662	PENDIENTE P. ESPECIAL
UA-9/05	33.010	25.251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.759	25.251	PENDIENTE E.DETALLE
UA-9/06	56.878	51.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.284	68.966	PENDIENTE E.DETALLE
<b>Total general</b>	<b>302.686</b>	<b>266.904</b>	<b>27.047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.982</b>	<b>119.307</b>	

DENOMINACION UA	NUP												ZONA		OBSERVACION
	S. BRUTA C.O.A. VZ. SUELO			INTECHOLUCIGATIVO			SUP. BUB. DOT. P. PROG. INDO SUELO			SUP. DOT. ADICIONALES SUELO			ZONA		
	SUP. BRUTA VZ. SUELO	RESIDUO	EQUIP.	INDUST.	INDUST.	INDUST.	INDUST.	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER	EXTENSIVA A OBTENER		OBTENIDA	
UA(EE-4.1)-01	47.782	46.725	26.650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.056	7.967	
UA(EE-5.3)-01	271.240	271.240	55.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.698	
UA(EE-8.2)-01	29.254	29.254	15.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.216	
UA(EE-8.2)-02	159.281	159.281	10.038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.634	
<b>Total general</b>	<b>507.557</b>	<b>506.500</b>	<b>61.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.066</b>	<b>128.514</b>	

## DOCUMENTO N.º 3

## NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE LOS NÚCLEOS URBANOS RURALES, NÚCLEOS URBANOS SECUNDARIOS Y SUELO NO URBANIZABLE

## ÍNDICE

## TÍTULO I: GENERALIDADES DE LOS NUR

## CAPÍTULO 1. OBJETO Y CONTENIDO

## SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y CONTENIDO

Artículo 1.1.1. División del Territorio (E)

Artículo 1.1.2. Objeto y contenido (E)

## SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANO

Artículo 1.1.3. Condiciones de parcelación (E)

Artículo 1.1.4. Condiciones de las Áreas Normativas Delimitadas (E)

## SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

Artículo 1.1.5. Condiciones de las Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E)

Artículo 1.1.6. Definición de la terminología empleada en las Condiciones de Desarrollo (E)

Artículo 1.1.7. Coeficientes de homogeneización (E)

## TÍTULO 2: SUELO URBANO NUR

## CAPÍTULO 1. NUR.1.- ALCAZABA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

Artículo 2.1.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES.

Artículo 2.1.2. Área de Protección APR-I (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.1.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.1.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

Artículo 2.1.5. Áreas de Remodelación ARE-3 (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.1.6. Área de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-3 (D)

Artículo 2.1.7. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

## CAPÍTULO 2. NUR.2.- ALVARADO

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES.

Artículo 2.2.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.2. Área de Protección APR-I (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.3. Áreas de Conservación ACO-1 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.4. Áreas de Remodelación ARE-1 (D)

Artículo 2.2.5. Áreas de Remodelación ARE-2 (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.2.6. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Artículo 2.2.7. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

## CAPÍTULO 3. NUR.3.- BALBOA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

Artículo 2.3.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.2. Área de Protección APR-I (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

Artículo 2.3.5. Áreas de Remodelación ARE-3 (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.3.6. Área de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-3. (D)

## CAPÍTULO 4. NUR.4.- GÉVORA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

Artículo 2.4.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.2. Área de Protección APR-I (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2 y ACO-3 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.4. Áreas de Remodelación ARE-1 (D)

Artículo 2.4.5. Áreas de Remodelación ARE-2 (D)

Artículo 2.4.6. Áreas de Remodelación ARE-3 y ARE-4 (D)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.4.7. Área de Nueva Planta ANP-1 (E)

Artículo 2.4.8. Área de Nueva Planta ANP-2 (D)

Artículo 2.4.9. Área de Nueva Planta ANP-3 (E)

Artículo 2.4.10. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

## CAPÍTULO 5. NUR.5.- NOVELDA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS GENERALES

Artículo 2.5.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.2. Área de Protección APR-1 (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.4. Áreas de Remodelación ARE-1. (E)

Artículo 2.5.5. Áreas de Remodelación ARE-2 y ARE-3 (D)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.5.6. Área de Nueva Planta ANP-1 (D)

Artículo 2.5.7. Área de Nueva Planta ANP-2 (D)

## CAPÍTULO 6. NUR.6.- SAGRAJAS

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES.

Artículo 2.6.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.2. Área de Protección APR-1 (E)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.6.5. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2. (D)

Artículo 2.6.6. Área de Nueva Planta ANP-3. (D)

## CAPÍTULO 7. NUR.7.- VALDEBÓTOA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

Artículo 2.7.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.2. Área de Protección APR-1 (D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES.

Artículo 2.7.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2, ACO-3, ACO-4, ACO-5 y ACO-6. (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.4. Áreas de Remodelación ARE-1. (E)

## SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.5. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Artículo 2.7.6. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Artículo 2.7.7. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

Artículo 2.7.8. Área de Nueva Planta ANP-5 (D)

## CAPÍTULO 8. NUR.8.- VILLAFRANCO

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

Artículo 2.8.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.2. Área de Protección APR-1.(D)

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2, ACO-3 y ACO-4. (D)

## SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.8.4. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Artículo 2.8.5. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

## CAPÍTULO 9. NUR.9.- GUADIANA



**SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES**

Artículo 2.9.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

**SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.2. Área de Protección APR-1 (D)

**SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.3. Área de Conservación ACO-1 (E)

Artículo 2.9.4. Áreas de Conservación ACO-2, ACO-3 y ACO-4 (E)

**SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES**

Artículo 2.9.5. Área de Nueva Planta ANP-1. (E)

Artículo 2.9.6. Áreas de Nueva Planta ANP-2 y ANP-4. (D)

Artículo 2.9.7. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

**TÍTULO 3: SUELO URBANIZABLE. NUR****CAPÍTULO 1. GENERALIDADES****SECCIÓN 1.ª: DELIMITACIÓN Y CONDICIONES**

Artículo 3.1.1. Áreas de Reparto delimitadas (E)

**CAPÍTULO 2. PARTICULARIDADES****SECCIÓN 1.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-1-NUR-2 ALVARADO**

Artículo 3.2.1. Condiciones de desarrollo (E)  
NUR-2.- ALVARADO

**SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-1-NUR-4 GÉVORA**

Artículo 3.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-1-NUR-5 NOVELDA**

Artículo 3.2.3. Condiciones de desarrollo (E)  
NUR-5.- NOVELDA

**SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-1-NUR-7 VALDEBÓTOA**

Artículo 3.2.4. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-1-NUR-8 VILLAFRANCO**

Artículo 3.2.5. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REPARTO: GUADIANA**

Artículo 3.2.6. Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E).

**SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-1.1: GUADIANA**

Artículo 3.2.7. Condiciones de desarrollo (E)

Artículo 3.2.8. Condiciones particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

**SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-1.2: GUADIANA**

Artículo 3.2.9. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-1.3: GUADIANA**

Artículo 3.2.10. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-1.4: GUADIANA**

Artículo 3.2.11. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 11.ª: SECTOR SUB-CC-2.1: GUADIANA**

Artículo 3.2.12. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 12.ª: SECTOR SUB-CC-2.2: GUADIANA**

Artículo 3.2.13. Condiciones de desarrollo (E)

**SECCIÓN 13.ª: SECTOR SUB-CC-2.3: GUADIANA**

Artículo 3.2.14. Condiciones de desarrollo (E)

**TÍTULO 4: GENERALIDADES DE LOS NUS****CAPÍTULO 1. OBJETO Y CONTENIDO****SECCIÓN 1.ª: DEFINICIÓN Y ENUMERACIÓN**

Artículo 4.1.1. Objeto y Contenido (E)

Artículo 4.1.2. Clasificación de los NUS (E)

Artículo 4.1.3. Terminología empleada y coeficientes de homogeneización

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA A****SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA DE LOS DE CATEGORÍA A. PARTICULARIDADES**

Artículo 4.2.1. Condiciones de desarrollo (E)

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA B**

## SECCIÓN 1.ª: NUS 5. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.1. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS-16. PARTICULARIDADES

Artículo 4.3.2. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA C

## SECCIÓN 1.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS 2. PARTICULARIDADES.

Artículo 4.4.1. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS 14. PARTICULARIDADES

Artículo 4.4.2. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA D

## SECCIÓN 1.ª: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE LOS DE CATEGORÍA D. PARTICULARIDADES

Artículo 4.5.1. Condiciones de desarrollo (E)

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA E

## SECCIÓN 1.ª: NUS 20. PARTICULARIDADES

Artículo 4.6.1. Condiciones de desarrollo (E)

## SECCIÓN 2.ª: NUS 21. PARTICULARIDADES

Artículo 4.6.2. Condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida (E)

## TÍTULO 5: SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

## SECCIÓN 1.ª. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1. Condiciones generales (E)

## ANEXO: FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

TÍTULO I  
GENERALIDADES DE LOS NURCAPÍTULO I  
OBJETO Y CONTENIDO

## SECCIÓN 1.ª: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y CONTENIDO

Artículo 1.1.1. División del Territorio (E)

Los Núcleos Rurales que integran el territorio son 9, cada uno de los cuales se subdividen en diferentes ámbitos territoriales en función de la clasificación de suelo establecida.

Artículo 1.1.2. Objeto y contenido (E)

El objeto de las presentes normas es el de establecer las particularidades de los diferentes ámbitos territoriales de los Núcleos Urbanos Rurales no contemplados en la Normativa Urbanística General.

## SECCIÓN 2.ª: SUELO URBANO

Artículo 1.1.3. Condiciones de parcelación (E)

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas edificables serán las contempladas en el artículo 2.1.5. de la Normativa Urbanística General, excepto las que en su caso, se establezcan en las condiciones particulares de cada área normativa.

Artículo 1.1.4. Condiciones de las Áreas Normativas Delimitadas (E)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material de las áreas normativas delimitadas en cada una de las zonas, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se atenderán a lo establecido en los siguientes apartados:

## CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (APR)

a) Delimitación:

Al objeto de preservar el alto valor tipológico y formal que los primitivos poblados presentan, se establece el criterio de delimitarlos como Áreas de Protección.

Su delimitación gráfica se expresa en los planos de Áreas Normativas y Ordenación Detallada, identificándose mediante las siglas APR.

b) Obras admisibles:

En las zonas delimitadas como Áreas de Protección se permitirán, las siguientes obras:



- Conservación.
- Consolidación.
- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original o en su caso la recuperación de la imagen primitiva.
- Ampliación, siempre que se realice en una planta y no se produzca alteración en volumetría a una distancia, al menos, no inferior a 4,5 m de las líneas de fachada y a 3 m de los linderos.
- Demolición de los elementos añadidos.
- Nueva planta, en caso de parcela original no edificada.
- Renovación en caso de edificios de uso público y según criterio Municipal y fincas declaradas en ruina.
- Reconstrucción.

#### c) Condiciones de parcelación:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.21 de las Normas Generales si bien en el caso de uso residencial se mantendrán las parcelas existentes prohibiéndose todo tipo de segregación.

Se permitirá la agregación de dos parcelas edificadas siempre que las viviendas existentes no alcancen los estándares mínimos de habitabilidad (viviendas de obreros, en algunos poblados).

#### d) Condiciones de aprovechamientos superficial y volumétrico:

Se estará a lo dispuesto en el art. 2.1.7 (Superficie edificable) y siguientes de las Normas Generales.

#### e) Condiciones de habitabilidad:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.23 (Condiciones de habitabilidad) de las Normas Generales, si bien en cuanto a la exigencia de plazas de aparcamiento para uso residencial, se establezca la dotación de 1 plaza por vivienda.

#### f) Condiciones estéticas:

Al objeto de preservar el alto valor tipológico y formal que los primitivos poblados presentan, todas las obras permitidas en estas Áreas tenderán a mantener la imagen primitiva o recuperarla, en los casos posibles, mediante la eliminación de los elementos añadidos.

Las obras que se realicen en estas Áreas, deberán integrarse en volumetría, escala y materiales con el entorno o unidad formal de

la manzana a que pertenezca la finca objeto de la actuación. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

Se prohíben especialmente las siguientes intervenciones:

- Alteración caprichosa de formas y proporciones de huecos de fachada.
- Recrecido arbitrario de cerramientos de fábrica.
- Revestimientos cerámicos o pétreos en fachada.
- Sustitución de elementos de protección, tanto de cerrajería como de fábrica (antepechos y barandillas) por prefabricados de hormigón.
- Materiales disonantes en carpintería exteriores.
- Empleo de colores en fachada distintos al blanco.

— En obras de renovación y/o reparación de las urbanizaciones y amueblamientos urbanos se tenderá a la elección de materiales con un criterio específico y singularizado para los poblados. En cuanto a los elementos de amueblamiento urbano, se hará especial hincapié en la restauración y recuperación de los elementos primitivos que existen en algunos poblados, caso del NUR-2 Alvarado. La elección de estos materiales y elementos se encomendará a arquitectos municipales.

#### g) Condiciones de uso:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.25 y siguientes de las Normas Generales.

### CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (ACO)

#### a) Delimitación:

Se incluyen en este ámbito las áreas de crecimiento fundamentalmente de uso residencial y de Protección Oficial promovidas por la Junta de Extremadura y la Inmobiliaria Municipal de Badajoz.

Su delimitación gráfica se expresa en los planos de Áreas Normativas y Ordenación Detallada, identificándose con las siglas ACO.

#### b) Obras admisibles:

En las zonas delimitadas como Áreas de Conservación se permitirán las siguientes obras:

- Conservación.
- Consolidación.

- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original exterior.
- Ampliación.
- Demolición de los elementos añadidos.
- Nueva planta de los solares vacantes de edificación.
- Renovación en caso de edificios de uso público y según criterio Municipal o edificios declarados en ruina.

c) Condiciones de parcelación:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.28 y siguientes de las Normas Generales, así como a lo dispuesto en el art. 1.1.3. de estas Normas.

d) Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.29 y siguientes de las Normas Generales.

e) Condiciones de habitabilidad:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.30 y siguientes de las Normas Generales. Si bien en cuanto a la exigencia de plazas de aparcamiento para uso residencial, se establece la dotación de 1 plaza por vivienda, en el supuesto de viviendas unifamiliares.

f) Condiciones estéticas:

Al objeto de preservar la imagen homogénea de estas áreas, las obras que se realicen deberán integrarse en volumetría, escala y materiales con el entorno o unidad formal de la manzana a que pertenezca la finca objeto de la actuación.

El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

Se prohíben especialmente las siguientes intervenciones:

- Alteración caprichosa de formas y proporciones de huecos de fachada.
- Recrecido arbitrario de cerramientos de fábrica.
- Revestimientos cerámicos o pétreos en fachada.
- Sustitución de elementos de protección, tanto de cerrajería como de fábrica (antepechos y barandillas) por prefabricados de hormigón.

- Materiales disonantes en carpintería exteriores.
- Empleo de colores en fachada distintos al blanco.

— En obras de renovación y/o reparación de las urbanizaciones y amueblamientos urbanos se tenderá a la elección de materiales con un criterio específico y singularizado para los poblados. En cuanto a los elementos de amueblamiento urbano, se hará especial hincapié en la restauración y recuperación de los elementos primitivos que existen en algunos poblados, caso del NUR-2 Alvarado. La elección de estos materiales y elementos se encomendará a arquitectos municipales.

g) Condiciones de uso:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.32 y siguientes de las Normas Generales.

CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE REMODELACIÓN (ARE)

a) Delimitación:

Se incluyen en esta área las zonas de crecimiento con uso no residencial.

Su delimitación gráfica se expresa en los planos de Áreas Normativas y Ordenación Detallada, identificándose con las siglas ARE.

b) Obras admisibles:

En el caso de las ARE de Espacios libres, Parques Suburbanos, se procederá a la reforestación con especies adecuadas a la zona. Por otra parte se permitirán construcciones aisladas ligeras y la pavimentación de áreas y caminos que complementen el uso recreativo de estos espacios.

En los demás casos se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.34 de las Normas Generales.

c) Condiciones de parcelación:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.35 de las Normas Generales, así como a lo dispuesto en el art. 1.1.3. de estas Normas.

d) Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.36 y siguientes de las Normas Generales.

e) Condiciones de habitabilidad:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.37 y siguientes de las Normas Generales.

## f) Condiciones estéticas:

Las edificaciones aisladas ligeras de uso recreativo, deberán integrarse en el paisaje y no tendrán más de una planta.

En los demás casos se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.38 apdos. 1.º, 3.º, 4.º, 5.º y 6.º de las Normas Generales.

## g) Condiciones de uso:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.39 y siguientes de las Normas Generales.

## CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE NUEVA PLANTA (ANP)

## a) Delimitación:

Su delimitación gráfica se expresa en los planos de Áreas Normativas y Ordenación Detallada, identificándose con las siglas ANP.

## b) Obras admisibles:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.48 de las Normas Generales, así como a lo dispuesto en el art. 1.1.3. de estas Normas.

## c) Condiciones de parcelación:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.49 de las Normas Generales, así como a lo dispuesto en el art. 1.1.3. de estas Normas.

## d) Condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.50 y siguientes de las Normas Generales.

## e) Condiciones de habitabilidad:

Se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.52 y siguientes de las Normas Generales.

## f) Condiciones estéticas:

Las obras que se realicen en estas Áreas, deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con el entorno. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditada al informe previo a los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

## g) Condiciones de uso:

En las Áreas de Nueva planta se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos asignados para cada ámbito de ordenación en los Planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales de estas Normas.

## SECCIÓN 3.ª: SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES

## Artículo 1.1.5. Condiciones de las Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E)

En el Título 3 del presente documento se señalan las Condiciones de Desarrollo de los Sectores Delimitados en cada Área de Reparto establecida.

## Artículo 1.1.6. Definición de la terminología empleada en las Condiciones de Desarrollo (E)

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.

- Superficie de Sistemas Locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas y locales existentes ya afecto a su destino.

- Superficie neta total: superficie total del Sector excluida la superficie de Sistemas Generales.

- Superficie de Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del Sistema General y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.

- Superficie de Sistemas Generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al Sistema General de Dotaciones.

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie con derecho a aprovechamiento y la superficie de Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento.

- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: corresponde al aprovechamiento objetivo de cada ámbito territorial corregido en función de los coeficientes correctores de ponderación (Coeficientes de homogeneización) establecidos por uso y tipología en cada una de las áreas de reparto.

- Aprovechamiento Medio de Área de Reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada Área de Reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.

- Aprovechamiento Medio del Sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: corresponde al 90% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos inicialmente establecidos por el Plan en cada sector dividida entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del Aprovechamiento Medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad que se otorga a cada Sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el Aprovechamiento Medio del Sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo o máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie bruta propuesta en Residencial Colectivo entre 115 m<sup>2</sup> y la superficie bruta propuesta en Residencial Unifamiliar entre 155 m<sup>2</sup> y dividiendo la totalidad así obtenida entre la Superficie Neta Total de cada Sector.
- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada Sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el Aprovechamiento Medio del Sector y los Coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

#### Artículo 1.1.7. Coeficientes de homogeneización (E)

Los coeficientes de homogeneización empleados en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto, así como aquellos que se pueden emplear para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el Aprovechamiento Medio del mismo, con lo que a continuación se expresan:

a) Sectores con uso global Residencial de los Núcleos Urbanos Rurales

USO: RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Vivienda unifamiliar libre	1,20
Vivienda unifamiliar protección pública	0.50
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen General	0.48
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen Especial	0.43
Residencial colectivo libre	1.00
Residencial colectivo protección pública	0.47
Residencial colectivo VPO-Régimen General	0.45
Residencial colectivo VPO-Régimen Especial	0.40

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Locales planta baja en Edificios Colectivo	1.10
Locales planta pisos en Edificios R. Colectivo	1.10
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

b) Sectores con uso global Residencial de los Núcleos Urbanos Secundarios

USO: RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Vivienda unifamiliar libre	1.00
Vivienda unifamiliar protección pública	0.45
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen General	0.45
Vivienda unifamiliar VPO-Régimen Especial	0.45
Residencial colectivo libre	1.00
Residencial colectivo protección pública	0.45
Residencial colectivo VPO-Régimen General	0.45
Residencial colectivo VPO-Régimen Especial	0.45

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Locales planta baja en Edificios Colectivo	1.10
Locales planta pisos en Edificios R. Colectivo	1.10
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

## c) Sectores con uso global Equipamiento

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

## d) Sectores con uso global Industrial

USO: INDUSTRIAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Edificios uso industrial	0.80

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Edificios exclusivos de uso Enseñanza, Bienestar y asistencial y Servicios Urbanos	0.50
Edificios exclusivos de uso Hotelero, Administrativo, Recreativo y Social y Sanitario	1.10
Edificios exclusivos de uso Comercial	1.50
Edificios exclusivos de uso Deportivo	0.30
Edificios exclusivos de uso Transportes, Infraestructuras y Telecomunicaciones	0.30

TÍTULO 2:  
SUELO URBANO NUR

CAPÍTULO I  
NUR.1.- ALCAZABA

## SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

## Artículo 2.1.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-1 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.

- Áreas de Conservación: ACO-1 y ACO-2, correspondientes a las ampliaciones realizadas en los últimos años.

- Áreas de Remodelación: ARE-1 y ARE-2, constituidas por los bosquetes en torno al núcleo; y ARE-3, conformada por las instalaciones deportivas.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1 y ANP-2, nuevas áreas residenciales existentes aún sin consolidar; ANP-3, área industrial de nueva creación y de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola; y ANP-4, área destinada a espacios libres de protección paisajística del poblado.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.1.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) En los espacios libres privados de las manzanas 07, 08, 10 y 11 se entenderán compatibles los usos agrícolas en los huertos existentes.

c) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

## SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

## Artículo 2.1.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.1.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

##### Artículo 2.1.5. Áreas de Remodelación ARE-3 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.1.6. Área de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las parcelas edificadas lícitamente con anterioridad al plan no afectadas por nuevas alineaciones y cuyas condiciones de edificación actuales no se ajusten directamente de las que se derivan de las establecidas con carácter general en función de la tipología, número de plantas y uso asignado, se entenderán las condiciones existentes como las realmente asignadas a las parcelas.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

##### Artículo 2.1.7. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la reforestación de bosquetes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

### CAPÍTULO 2 NUR.2.- ALVARADO

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

##### Artículo 2.2.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-2 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.



- Áreas de Conservación: ACO-1, correspondiente a la ampliación realizada en los últimos años.
- Áreas de Remodelación: ARE-1, constituida por un bosquete colindante con el poblado; y ARE-2, conformada por las instalaciones deportivas.
- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial existente aún sin consolidar; ANP-2, área industrial de nueva creación y de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola; y ANP-3, área destinada a espacios libres de protección paisajística del poblado.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.3. Áreas de Conservación ACO-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tendrán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.4. Áreas de Remodelación ARE-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: Se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: Se establecen las que a continuación se expresan.

- El área conforma espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

##### Artículo 2.2.5. Áreas de Remodelación ARE-2 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.2.6. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:



a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las parcelas edificadas lícitamente con anterioridad al plan no afectadas por nuevas alineaciones y cuyas condiciones de edificación actuales no se ajusten directamente a las que se derivan de las establecidas con carácter general en función de la tipología, número de plantas y uso asignado, se entenderán las condiciones existentes como las realmente asignadas a las parcelas.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### Artículo 2.2.7. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la reforestación de los bosquetes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

### CAPÍTULO 3

#### NUR.3.- BALBOA

##### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES.

#### Artículo 2.3.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-3 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.

- Áreas de Conservación: ACO-1 y ACO-2, correspondiente a la ampliación realizada en los últimos años.

- Áreas de Remodelación: ARE-1 y ARE-2, constituida por unos bosquetes colindantes con el poblado; y ARE-3, conformada por las instalaciones deportivas.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1 y ANP-2, áreas residenciales existentes aún sin consolidar; y ANP-3, área industrial de nueva creación y de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola.

##### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.3.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

##### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.3.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística

General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.3.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: Se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: Se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

##### Artículo 2.3.5. Áreas de Remodelación ARE-3 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.3.6. Área de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las parcelas edificadas lícitamente con anterioridad al plan no afectadas por nuevas alineaciones y cuyas condiciones de edificación actuales no se ajusten directamente a las que se derivan de las establecidas con carácter general en función de la tipología, número de plantas y uso asignado, se entenderán las condiciones existentes como las realmente asignadas a las parcelas.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### CAPÍTULO 4 NUR.4.- GÉVORA

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

##### Artículo 2.4.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-4 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.

- Áreas de Conservación: ACO-1, ACO-2, y ACO-3 correspondiente a la ampliación realizada en los últimos años.

- Áreas de Remodelación: ARE-1, conformada por las instalaciones deportivas; ARE-2, constituida por unos bosquetes colindantes con el poblado; y ARE-3 y ARE-4, conformada por instalaciones industriales.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial existente, aún sin consolidar; ANP-2, área residencial de nueva creación; ANP-3, área terciaria de nueva creación; y ANP-4, área de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• Las condiciones urbanísticas inicialmente establecidas para las manzanas que, a criterio municipal, se encuentren transformadas con respecto a su estado primigenio, podrán alterarse conforme a los siguientes criterios:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular de la manzana que garantice, a criterio municipal, la idoneidad de la solución urbanística y formal propuesta.

— La edificabilidad resultante no será superior a la inicialmente atribuida a la manzana.

— No podrá aumentarse el número de plantas, si bien, podrá admitirse un grado de ocupación diferente en función de las tipologías de edificación que se propongan. En ningún caso podrá proponerse condiciones de parcelación y edificación inferiores a las establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística General ni modificarse las condiciones del Plan.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.4.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2 y ACO-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: Se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: Se establecen las que a continuación se expresan.

• Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística

General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

• Las parcelas edificadas lícitamente con anterioridad al plan y cuyas condiciones de edificación actuales no se ajusten directamente de las que se deriven de las establecidas con carácter general en función de la tipología, número de plantas y uso asignado, se entenderán las condiciones existentes como las realmente asignadas a las parcelas.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

• En la submanzana 25.I del ACO-I se permite la edificación de la segunda planta con frente a la C/ Ronda Saliente y hasta un fondo de 15 m con alineación anterior y posterior obligatoria.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.4.4. Áreas de Remodelación ARE-I (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### Artículo 2.4.5. Áreas de Remodelación ARE-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

#### Artículo 2.4.6. Áreas de Remodelación ARE-3 y ARE-4 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.4.7. Área de Nueva Planta ANP-I (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• Las manzanas pertenecientes al ANP-I incluidas en Polígono 2 de la UA-2 del Plan anterior conservarán las condiciones de aprovechamiento ya patrimonializado de conformidad con el Proyecto de Compensación aprobado, y cuyas características a continuación se expresan.

MANZANA	PRIY. COMPENSACION	CALIFICACION	SUP. M2	CONDICIONES DE PARCELACION	EDIFICABILIDAD M2 TECHO			CONDICIONES ESPECIALES
					RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
01	V-1	EUH-EUP/II/RUE	4.095	125	8.190		8.190	
02	V-2	EUH-EUP/II/RUE	1.443	125	2.886		2.886	
03	-	EAA/III/RCL						1
04	V-3	EAA/III/RCL	1.202	400	3.607		3.607	
05	V-4	EAA/II/RCL	468	400	936		936	
06	G	EAE/II/EEG						1
07	V-5	EAA/II/RCL	468	400	936		936	
08	V-6	EAA/II/RCL	901	400	1.802		1.802	
09	V-7	EAA/III/RCL	558	400	1.674		1.674	
10	V-8	EAA/III/RCL	1.142	400	3.426		3.426	
11	V-9	EAA/II/RCL	468	400	936		936	
12	S	EAA/II/E						1
13	V-10	EAA/II/RCL	468	400	936		936	
14	V-11	EAA/II/RCL	901	400	1.802		1.802	
15	V-12	EAA/II/RCL	2.937	400	5.873		5.873	
16	V-13	EUH-EUP/II/RUE	4.258	125	8.516		8.516	
17	V-14	EUH-EUP/II/RUE	1.551	125	3.102		3.102	
18	V-16	EUH-EUP/II/RUE	2.790	125	2.790		2.790	
19	V-17	EUH-EUP/II/RUE	3.111	125	3.111		3.111	
20	V-18	EUH-EUP/II/RUE	3.166	125	3.166		3.166	
21	V-19	EUH-EUP/II/RUE	4.361	125	4.361		4.361	
22	V-20	EUH-EUP/II/RUE	3.713	125	3.713		3.713	
23	V-21	EUH-EUP/II/RUE	3.800	125	3.800		3.800	
24.1	D	EAE/II/EDJ						1
24.2	C	EAE/II/EEP-EES						1
25	22	EUH-EUP/II/RUE	5.598	125	5.598		5.598	
26	15	EUH-EUP/II/RUE	840	125	840		840	

I: Las manzanas se ajustarán a las condiciones que se deriven de la Normativa General de la presente Revisión de Plan General Municipal.

##### Artículo 2.4.8. Área de Nueva Planta ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las

áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

##### Artículo 2.4.9. Área de Nueva Planta ANP-3 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las

áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La manzana 01 tendrá una superficie máxima edificable de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la edificación deberá retranquearse al menos 10 m de todos sus linderos.

#### Artículo 2.4.10. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

### CAPÍTULO 5 NUR.5.- NOVELDA

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS GENERALES

##### Artículo 2.5.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-5 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.
- Áreas de Conservación: ACO-1, ACO-2 y ACO-3, correspondientes a las ampliaciones realizadas en los últimos años.
- Áreas de Remodelación: ARE-1, conformada por las instalaciones deportivas; y ARE-2 y ARE-3, constituidas por unos bosquetes o áreas de protección paisajística colindantes con el poblado.
- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial existente, aún sin consolidar; y ANP-2, área industrial de nueva creación y de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.5.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.5.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.5.4. Áreas de Remodelación ARE-1 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las

áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### Artículo 2.5.5. Áreas de Remodelación ARE-2 y ARE-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

#### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.5.6. Área de Nueva Planta ANP-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

##### Artículo 2.5.7. Área de Nueva Planta ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

## CAPÍTULO 6 NUR.6.- SAGRAJAS

### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

#### Artículo 2.6.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-6 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.
- Áreas de Conservación: ACO-1, y ACO-2, correspondientes a las ampliaciones realizadas en los últimos años.
- Áreas de Remodelación: ARE-1 y ARE-2, constituidas por unos bosquetes de protección paisajística colindantes con el poblado.
- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial existente, aún sin consolidar; ANP-2, área residencial sin consolidar; y ANP-3 área industrial de nueva creación y de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola.

### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.6.2. Área de Protección APR-1 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.



- La submanzana 03.2 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

### SECCIÓN 3.ª. ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.6.3. Áreas de Conservación ACO-1 y ACO-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

- a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

- b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º 1 de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

### SECCIÓN 4.ª. ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.6.4. Áreas de Remodelación ARE-1 y ARE-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

- a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

- b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas conforman espacios destinados a zonas verdes en los que las actuaciones tenderán a la conservación o reforestación de los bosquetes existentes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

### SECCIÓN 5.ª. ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.6.5. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

- a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

- b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### Artículo 2.6.6. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

- a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

## CAPÍTULO 7

### NUR.7.- VALDEBÓTOA

### SECCIÓN 1.ª. ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

#### Artículo 2.7.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-7 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.

- Áreas de Conservación: ACO-1, ACO-2, ACO-3, ACO-4, ACO-5 y ACO-6 correspondiente a la ampliación realizada en los últimos años.

- Áreas de Remodelación: ARE-1, conformada por las instalaciones deportivas.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial de nueva creación; ANP-2, área dotacional aún sin consolidar; ANP-3, área industrial de nueva creación; ANP-4 área destinada a espacios libres de protección paisajística del poblado; y ANP-5, área de servicios urbanos destinada al aparcamiento de maquinaria agrícola.

### SECCIÓN 2.ª. ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.7.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:



a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las condiciones urbanísticas inicialmente establecidas para las manzanas que, a criterio municipal, se encuentren transformadas con respecto a su estado primigenio, podrán alterarse conforme a los siguientes criterios:

- Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular de la manzana que garantice, a criterio municipal, la idoneidad de la solución urbanística y formal propuesta.

- La edificabilidad resultante no será superior a la inicialmente atribuida a la manzana.

- No podrá aumentarse el número de plantas, si bien, podrá admitirse un grado de ocupación diferente en función de las tipologías de edificación que se propongan. En ningún caso podrá proponerse condiciones de parcelación y edificación inferiores a las establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística General ni modificarse las condiciones del Plan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

- Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

- La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2, ACO-3, ACO-4, ACO-5 y ACO-6 (D)

Las condiciones de las áreas son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las

áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo I, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º I de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tendrán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

- Las manzanas pertenecientes al ACO-1, ACO-3, ACO-4, ACO-5 y ACO-6 aunque no estuvieren edificadas con anterioridad al plan, conservarán las condiciones de aprovechamiento ya patrimonializado de conformidad con el Proyecto de Reparcelación aprobado de conformidad con el planeamiento anterior.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.4. Áreas de Remodelación ARE-1 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de remodelación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

### SECCIÓN 5.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

Artículo 2.7.5. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

Artículo 2.7.6. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La Manzana 01 se destinará preferentemente a la Cooperativa agrícola, debiendo trasladarse la báscula, lo cual deberá sustanciarse en el primer quinquenio de desarrollo del plan mediante los oportunos acuerdos. Caso contrario podrá destinarse a otros usos industriales.

#### Artículo 2.7.7. Área de Nueva Planta ANP-4 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- El área conforma espacios destinados a zonas verdes en el que las actuaciones tenderán a la reforestación como bosquetes, pudiendo establecerse usos propios de los parques suburbanos.

#### Artículo 2.7.8. Área de Nueva Planta ANP-5 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

### CAPÍTULO 8 NUR.8.- VILAFRANCO

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

##### Artículo 2.8.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-8 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.
- Áreas de Conservación: ACO-1, ACO-2, ACO-3, y ACO-4, correspondiente a la ampliación realizada en los últimos años.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1 y ANP-2, áreas residenciales aún sin consolidar, ligeramente ampliada; y ANP-3, área industrial de nueva creación.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.8.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las condiciones urbanísticas inicialmente establecidas para las manzanas que, a criterio municipal, se encuentren transformadas con respecto a su estado primigenio, podrán alterarse conforme a los siguientes criterios:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular de la manzana que garantice, a criterio municipal, la idoneidad de la solución urbanística y formal propuesta.

— La edificabilidad resultante no será superior a la inicialmente atribuida a la manzana.

— No podrá aumentarse el número de plantas, si bien, podrá admitirse un grado de ocupación diferente en función de las tipologías de edificación que se propongan. En ningún caso podrá proponerse condiciones de parcelación y edificación inferiores a las establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística General ni modificarse las condiciones del Plan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.8.3. Áreas de Conservación ACO-1, ACO-2, ACO-3 y ACO-4 (D)

Las condiciones de las áreas son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las áreas se consideran incluidas en el Grupo 1, (definido en el artículo 3.2.1. del Documento N.º 1 de la Normativa Urbanística General), por lo que las actuaciones que se planteen tenderán a conservar o uniformizar la unidad formal a la que pertenecen.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.8.4. Área de Nueva Planta ANP-1 y ANP-2 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### Artículo 2.8.5. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

## CAPÍTULO 9

### NUR.9.- GUADIANA

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS NORMATIVAS. GENERALIDADES

##### Artículo 2.9.1. Áreas Normativas delimitadas (E)

El NUR-9 se configura en las siguientes áreas:

- Áreas de Protección: APR-1, que representa el Casco Primitivo del Poblado.

- Áreas de Conservación: ACO-1, referente al área de instalaciones deportivas del poblado; ACO-2, que supone el área de crecimiento situada al oeste; y ACO-3 y ACO 4, relativas a las áreas de crecimiento situadas al sur, formada, la primera, mediante desarrollo de una unidad de actuación.

- Áreas de Nueva Planta: ANP-1, área residencial existente aún sin consolidar; ANP-2, área industrial existente aún por consolidar; ANP-3, área residencial de nueva creación; y ANP-4, área industrial por consolidar.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN. PARTICULARIDADES

##### Artículo 2.9.2. Área de Protección APR-1 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de protección con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

- Las condiciones urbanísticas inicialmente establecidas para las manzanas que, a criterio del Ayuntamiento de Guadiana, se encuentren transformadas con respecto a su estado primigenio, podrán alterarse conforme a los siguientes criterios:

— Se requerirá un estudio urbanístico previo a la actuación propuesta de la manzana o parcela que garantice, a criterio del Ayuntamiento de Guadiana, la idoneidad de la solución urbanística y formal propuesta en el conjunto de la manzana.

— La edificabilidad resultante no será superior a la inicialmente atribuida a la manzana.

— No podrá aumentarse el número de plantas, si bien, podrá admitirse un grado de ocupación diferente en función de las tipologías de edificación que se propongan. En ningún caso podrá proponerse condiciones de parcelación y edificación inferiores a las establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística General.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general podrá, a criterio municipal, ampliar su superficie edificable hasta alcanzar las que les correspondería, con las siguientes condiciones:

— Se requerirá la aprobación de un Proyecto de Actuación Singular que, en todo caso, no podrá contener propuesta de segregación o parcelación de la parcela original. El Ayuntamiento podrá limitar la superficie de ampliación al objeto de no desvirtuar las características estéticas y compositivas fundamentales de la edificación original, cuyos criterios se encuentran recogidos en el apartado de Condiciones estéticas de las Áreas de Protección, en el artículo 1.1.4 de estas Normas.

— La ampliación podrá destinarse a la ampliación del uso característico o a otros usos compatibles con dicho uso.

### SECCIÓN 3.ª: ÁREAS DE CONSERVACIÓN. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.9.3. Área de Conservación ACO-I (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de conservación con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) La Manzana 01 será indivisible y tendrá una superficie máxima edificable de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluidos los graderíos que se puedan proyectar.

#### Artículo 2.9.4. Áreas de Conservación ACO-2, ACO-3 y ACO-4 (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones de la Sección 6.ª de la Normativa Urbanística General (Documento n.º I, Tomo I) relativas a las Áreas de Conservación del Grupo II, en las que se encuadran las áreas del presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

— Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.

— Fachada mínima: 7 m.

— Fondo mínimo: 15 m

— Círculo inscrito mínimo: 7 m.

### SECCIÓN 4.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA. PARTICULARIDADES

#### Artículo 2.9.5. Área de Nueva Planta ANP-I (E)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares de parcelación: la parcela mínima tendrá las siguientes condiciones dimensionales:

— Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.

— Fachada mínima: 7m.

— Fondo mínimo: 15 m.

— Círculo inscrito mínimo: 7 m.

#### Artículo 2.9.6. Áreas de Nueva Planta ANP-2 y ANP-4 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta con carácter supletorio a las establecidas particularizadamente en el presente artículo.

b) Condiciones particulares: se establecen las que a continuación se expresan.

• La parcela, cuya superficie edificable existente no estuviere agotada de conformidad con la que corresponde a la tipología y número de plantas asignada con carácter general, podrá ampliar su superficie edificable de conformidad con las condiciones generales establecidas en el apartado anterior.

#### Artículo 2.9.7. Área de Nueva Planta ANP-3 (D)

Las condiciones del área son las siguientes:

a) Condiciones generales: se ajustarán a las determinaciones del artículo 1.1.4 del presente documento normativo referente a las áreas de nueva planta.

TÍTULO 3  
SUELO URBANIZABLE. NUR

CAPÍTULO I  
GENERALIDADES

SECCIÓN 1.ª: DELIMITACIÓN Y CONDICIONES.

Artículo 3.1.1. Áreas de Reparto delimitadas (E)

Se propone Suelo Urbanizable en los: NUR-2 Alvarado, NUR-4 Gévora, NUR-5 Novelda, NUR-7 Valdeboá, NUR-8 Villafranco y NUR-9 Guadiana.

El Suelo Urbanizable se identifica con la sigla SUB-CC seguido, en su caso, del número de orden del área de reparto (de existir más de una), del número de orden del sector y de la sigla del Núcleo Urbano Rural.

CAPÍTULO 2  
PARTICULARIDADES

SECCIÓN 1.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-I-NUR-2 ALVARADO

Artículo 3.2.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-I del NUR-2 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

NUR-2.- ALVARADO

a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 25.900 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 25.900 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 25.900 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 25.900 m<sup>2</sup>s

b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial.

c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2499 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2499 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2249 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4813 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,4572 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,5054 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4813 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 12.015 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): 450 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 450 m<sup>2</sup>t

(\* ) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 40.22 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 44.00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 40.22 viv/ha

d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 12.015 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 70% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 100% Aprov. Objetiv. Resid.

e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas).

- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*).
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos.
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso.
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.
- La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.
- La altura máxima de edificación será de dos plantas.
- Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-I-NUR-4 GÉVORA

##### Artículo 3.2.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-I del NUR-4 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 85.592 m<sup>2</sup>s



- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 85.592 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 85.592 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 85.592 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2778 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2778 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2500 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4788 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.4549 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.5027 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4788 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 39.784 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): 1.200 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 1.200 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 39,43 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 42,00 viv/ha

- Densidad bruta de viviendas propuesta 39,43 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 39.784 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 70% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 15% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 90% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*).
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos.
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso.
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.



— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

— La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.

— La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras : Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### SECCIÓN 3.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-I-NUR-5 NOVELDA

##### Artículo 3.2.3. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-I del NUR-5 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### NUR-5.- NOVELDA

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 22.889 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 22.889 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 22.889 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 22.889 m<sup>2</sup>s

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2664 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2664 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2398 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d. aprovch): 0.5199 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d. aprovch): 0.4939 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d. aprovch): 0.5459 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d. aprovch): 0.5199 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 11.550 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): 350 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 350 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 43,75 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 46,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 43,75 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 11.550 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 70% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 100% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10 % sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*).
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos.

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso.

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

— La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.

— La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

## SECCIÓN 4.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-I-NUR-7 VALDEBÓTOA

## Artículo 3.2.4. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-I del NUR-7 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 36.636 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 36.636 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 36.636 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 36.636 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.2347 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.2347 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.2113 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4577 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.4348 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.4806 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.4577 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 16.270 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): 500 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 500 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 38,50 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 40,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 38,50 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 16.270 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 70% Aprov. Objektiv. Resid.

- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 100% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento: TOTAL 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*).
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos.
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso.
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la

instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

- La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.
- La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

## SECCIÓN 5.ª: ÁREA DE REPARTO: ÚNICA, COMPUESTA POR EL SECTOR SUB-CC-I-NUR-8 VILAFRANCO

### Artículo 3.2.5. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-I del NUR-8 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 104.837 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 104.837 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 104.837 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 104.837 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.1866 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.1866 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.1679 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.3453 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.3817 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.3635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 36.960 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): 1.150 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 1.150 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 30,57 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 33,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 30,57 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 36.960 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: 70% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: 5% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 100% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas).
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.
- La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.
- La altura máxima de edificación será de dos plantas.
- Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo

- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### SECCIÓN 6.ª: ÁREAS DE REPARTO: GUADIANA

##### Artículo 3.2.6. Áreas de Reparto y Sectores Delimitados (E)

En el Núcleo Urbano Rural de Guadiana se delimitan las siguientes Áreas de Reparto y Sectores de Suelo Urbanizable:

- Área de Reparto AR-1, compuesto por los Sectores SUB-CC 1.1, SUB-CC-1.2, SUB-CC-1.3 y SUB-CC-1.4
- Área de Reparto AR-2, compuesta por los Sectores SUB-CC-2.1 y SUB-CC-2.2 y SUB-CC-2.3.

#### SECCIÓN 7.ª: SECTOR SUB-CC-1.1: GUADIANA

##### Artículo 3.2.7. Condiciones de desarrollo (E)

El Sector SUB-CC-1-1 del NUR-9, en cumplimiento del artículo 70.2.2 de la LSOTEX, se establece de Ejecución Inmediata, por lo



que se ha realizado su Ordenación Detallada. Ésta se encuentra contenida en los planos correspondientes y en el artículo siguiente de esta Sección. La Ordenación Detallada formulada se ha realizado de conformidad con las condiciones de desarrollo que a continuación se expresan. Igualmente, las posibles alternativas de planeamiento relativas a la Ordenación Detallada formulada, deberán ajustarse a dichas condiciones, mediante la formulación de un Plan Parcial.

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 15.014 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 15.014 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 15.014 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 15.014 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5710 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5514 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5139 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5611 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5330 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.5892 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5611 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 7.324 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.100 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 1.100 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 37,05 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 43,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 37,05 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 4.000 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. Mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado



(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

— La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.

— La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema General de Energía Eléctrica: Todo

— Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### Artículo 3.2.8. Condiciones particulares de la Ordenación Detallada establecida (D)

Las condiciones relativas a las actuaciones de ordenación, gestión y ejecución material del Sector, así como las relativas a las obras admisibles, condiciones de parcelación, condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico, condiciones de habitabilidad, condiciones estéticas y condiciones de uso, se ajustarán a lo establecido en los Capítulos 1 y 2 del Título 2 y Capítulo 3 del Título 3 de la Normativa Urbanística General para todo lo no dispuesto particularizadamente en el presente artículo.

A los efectos de la gestión del Sector, el ámbito territorial del mismo se conforma como una sola Unidad de Actuación Urbanizadora.

Las características de las diferentes manzanas establecidas se ajustarán a las condiciones que más abajo se detallan:

MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	EDIFICABILIDAD M2 TECHO			CONDICIONES ESPECIALES
				RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
01	EAE/II/E	1.638	INDIVISIBLE		1.638	1.638	1 y 4
02	EUH/II/RUE	1.946		2.335		2.335	2, y 4
03	EDA/II/RCL	1.715		1.715	1.100	2.815	3 y 4
04	EUH/II/RUE	2.728		3.274		3.274	4

## Condiciones especiales:

1. No será precisa la dotación de aparcamientos.
2. Se destinarán 668 m<sup>2</sup> construidos a viviendas sujetas al régimen de Viviendas de Protección Pública.
3. Se destinarán 1.715 m<sup>2</sup> construidos a viviendas sujetas al régimen de Viviendas de Protección Pública.
4. Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

En la Ordenación Detallada elaborada, se establecen las siguientes dotaciones públicas:

- Superficie de suelo destinado a Equipamiento Local Público: 1.638 m<sup>2</sup>.
- Superficie de suelo destinado a Espacios Libres Locales Públicos: 2.727 m<sup>2</sup>.
- Número de Plazas de Aparcamientos Públicos Anexos al viario: 59.

## SECCIÓN 8.ª: SECTOR SUB-CC-1.2: GUADIANA

## Artículo 3.2.9. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-1-2 del NUR-9 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 69.741 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 69.741 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 5.415 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 1.643 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 7.058 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 75.156 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 76.799 m<sup>2</sup>s

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5710 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5856 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5139 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6443 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.6120 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6765 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5979 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 39.235 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 5.700 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 5.700 m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 42,93 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 48,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 38,99 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 21.600 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema General Espacios Libres: 2.765 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento Deportivo: 2.650 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema General Equipamiento TOTAL: 4.515 m<sup>2</sup>s
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (\*): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).

(\*) La diferencia de superficie entre el 10% sup. neta y los 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t podrá detraerse de la superficie destinada al S.S.GG. de Espacios Libres, aumentándose de este modo la superficie neta del sector.

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*).
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos.
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso.
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

- La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.
- La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres: Todo
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema General de Espacios Libres: Ninguno

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos: Todo
- Sistema Local de Equipamientos: Todo

## j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos: Ninguno
- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

## SECCIÓN 9.ª: SECTOR SUB-CC-1.3: GUADIANA

### Artículo 3.2.10. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-1-3 del NUR-9 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 17.072 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 17.072 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 17.072 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 17.072 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5710 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5497 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5139 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5612 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5331 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.5893 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5612 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad en Residencial propuesta: 8.361 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.220 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 1.220 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 37,38 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 43,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 37,38 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 4.550 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas).
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

— La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.

— La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno  
— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno  
— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno  
— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno  
— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema General de Energía Eléctrica: Todo  
— Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo  
— Sistema Local de Infraestructuras: Todo  
— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo  
— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

#### SECCIÓN 10.ª: SECTOR SUB-CC-1.4: GUADIANA

##### Artículo 3.2.11. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-1-4 del NUR-9 quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 21.428 m<sup>2</sup>s  
— Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s  
— Superficie neta TOTAL: 21.428 m<sup>2</sup>s  
— Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s  
— Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 731 m<sup>2</sup>s  
— Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 731 m<sup>2</sup>s  
— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 21.428 m<sup>2</sup>s  
— Superficie bruta TOTAL: 22.159 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5710 u.a.  
— Aprovechamiento Medio del Sector 0.5501: u.a.  
— Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0.5139 u.a.

- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5616 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5335 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.5897 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5616 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 10.504 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta (\*): 1.530 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) (\*): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X): —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 1.530 m<sup>2</sup>t

(\* La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 3 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

- Densidad neta media de viviendas propuesta: 37,41 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 43,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 36,18 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- Superficie edificable mínima en residencial unifamiliar: 5.700 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RG: —
- Superficie edificable mínima en viviendas de VPO-RE: —
- Superficie edificable mínima en viviendas sujeta a otro tipo de régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a algún régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas).
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\* Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Se permitirán todos aquellos equipamientos privados que sean compatibles con el uso global del sector.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos locales.

- La tipología edificatoria preferente será la unifamiliar.
- La altura máxima de edificación será de dos plantas.

— Las edificaciones a realizar deberán integrarse en volumetría, escala y materiales, con las características tradicionales del NUR. El empleo de nuevas tecnologías constructivas y materiales, estará supeditado al informe previo de los servicios técnicos municipales, tanto en edificios de uso público como privado.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo



- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### j) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

### SECCIÓN 11.ª: SECTOR SUB-CC-2.1: GUADIANA

#### Artículo 3.2.12. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2-1 del NUR-9 (industrial) quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 17.389 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 17.389 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 1.164 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 1.164 m<sup>2</sup>s

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 17.389 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 18.553 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5224 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5253 u.a.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6038 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5736 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6334 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6038 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 9.450 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 90% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 10% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 10% m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado



(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.

— Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- La edificación industrial será preferentemente aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.
- El número máximo de plantas será dos.
- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentarán fachada a los mismos y tendrán uso de industria escaparate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno

- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

### SECCIÓN 12.ª: SECTOR SUB-CC-2.2: GUADIANA

#### Artículo 3.2.13. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2-2 del NUR-9 (industrial) quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 15.914 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 15.914 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento 0: m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 563 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 563 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 15.914 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 16.477 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5224 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5194 u.a.

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5970 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5672 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6268 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.5970 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 8.550 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 90% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 10% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 10% m<sup>2</sup>t

(\*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

(\*) Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido

en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.

— Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

— Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- La edificación industrial será preferentemente aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.

- El número máximo de plantas será dos.

- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentarán fachada a los mismos y tendrán uso de industria escaparate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

— Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

### SECCIÓN 13.ª: SECTOR SUB-CC-2.3: GUADIANA

#### Artículo 3.2.14. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2-3 del NUR-9 (industrial) quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: 12.044 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta TOTAL: 12.044 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES: 0 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 12.044 m<sup>2</sup>s
- Superficie bruta TOTAL: 12.044 m<sup>2</sup>s

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0.5224 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector: 0.5220 u.a.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0.5700 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0.6300 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0.6000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta: 6.503 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima: 90% m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (\*): 10% m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos TOTAL: 10% m<sup>2</sup>t

(\*): La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.

#### d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos: 5% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 15% sup. neta (m<sup>2</sup>s)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(\*): Podrán computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

#### e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica.
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario entendiéndose como tal aquel que, contenido en la documentación gráfica, no conforma plataforma única. Se podrá aumentar su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.
- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes,

pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

- La edificación industrial será preferentemente aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.
- El número máximo de plantas será dos.
- Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas viarios de borde presentarán fachada a los mismos y tendrán uso de industria escarpate.

#### f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema Local de Equipamientos: Todo

#### i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema Local de Equipamientos: Ninguno

## TÍTULO 4 GENERALIDADES DE LOS NUS

### CAPÍTULO I OBJETO Y CONTENIDO

#### SECCIÓN 1.ª: DEFINICIÓN Y ENUMERACIÓN

##### Artículo 4.1.1. Objeto y Contenido (E)

Forman esta categoría de núcleos secundarios, las parcelaciones residenciales surgidas en los alrededores de Badajoz, ya recogidas en la anterior Revisión del Plan con la categoría de Admisibilidad Residencial o Específica, los surgidos en desarrollo de legislaciones sectoriales (Golf Guadiana) y los Proyectos de Interés Regional aislados en el Suelo no Urbanizable.

Los núcleos urbanos secundarios considerados son en total veintuno, la relación de los mismos es la siguiente:

- NUS-1: Cerros Verdes
- NUS-2: Bótoa
- NUS-3: Calatraveja
- NUS-4: Río Caya
- NUS-5: Colonia aneja a la Base Aérea
- NUS-6: Tres Arroyos
- NUS-7: El Caballo
- NUS-8: Carretera de Sevilla
- NUS-9: Campofrío
- NUS-10: El Manantío
- NUS-11: Dehesilla de Calamón
- NUS-12: Campomanes
- NUS-13: Carretera de Valverde
- NUS-14: Los Pinares
- NUS-15: El Plantío
- NUS-16: Corazón de Jesús
- NUS-17: El Mercadillo
- NUS-18: La Corchuela
- NUS-19: Dehesa de la Corchuela
- NUS-20: Golf Guadiana
- NUS-21: PIR Mirador de Cerro Gordo

Otros núcleos de población no contemplados en la anterior relación, quedarán fuera de ordenación.

##### Artículo 4.1.2. Clasificación de los NUS (E)

Dentro de los NUS se pueden distinguir las siguientes categorías:

A) Aquellos NUS o áreas de los mismos que provienen de la delimitación de las Áreas de Admisibilidad Residencial con parcelaciones de 5.000 m<sup>2</sup> en el anterior Plan y que son:

- NUS-1: Cerros Verdes
- NUS-2: Bótoa, en lo que se refiere al área ANP-1
- NUS-3: Calatraveja
- NUS-4: Río Caya
- NUS-6: Tres Arroyos
- NUS-7: El Caballo
- NUS-8A y B: Carretera de Sevilla
- NUS-9: Campofrío
- NUS-10: El Manantío
- NUS-11: Dehesilla de Calamón
- NUS-12: Campomanes
- NUS-13: Carretera de Valverde
- NUS-14: Los Pinares, en lo que se refiere al área ANP-1
- NUS-15: El Plantío
- NUS-16: Corazón de Jesús, en lo que se refiere al área ANP-1
- NUS-17: El Mercadillo
- NUS-18: La Corchuela
- NUS-19: Dehesa de la Corchuela

Esta categoría otorga al Suelo la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

El desarrollo de las áreas mencionadas se realizará mediante la previa formulación de un Plan Especial y las obligaciones derivadas de la consideración de dichas áreas como unidades de actuación urbanizadoras.

B) Aquellos NUS o áreas de los mismos que provienen de la delimitación de las Áreas de Admisibilidad Residencial con parcelaciones de 500 m<sup>2</sup> en el anterior Plan o que constituían Núcleos Urbanos y que son:

- NUS-5: Colonia aneja a la Base Aérea
- NUS-16: Corazón de Jesús, en lo que se refiere al ANP-2

Esta categoría otorga al Suelo la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

El desarrollo de las áreas mencionadas se realizará mediante la previa formulación de un Plan Especial y las obligaciones derivadas de la consideración de dichas áreas como unidades de actuación urbanizadoras.

C) Aquellos NUS o áreas de los mismos que provienen de la delimitación de las Áreas de Admisibilidad Específica, pero que por contener una cierta intensidad de uso residencial deben desarrollarse de una manera especial y que son:

- NUS-2: Bótoa, en lo que se refiere al área ANP-2
- NUS-14: Los Pinares, en lo que se refiere al área ANP-2

Esta categoría otorga al Suelo la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

El desarrollo de las áreas mencionadas se realizará mediante la previa formulación de un Plan Especial y las obligaciones derivadas de la consideración de dichas áreas como unidades de actuación urbanizadoras.

D) Aquellas áreas de los NUS que han rebasado la delimitación de las Áreas de Admisibilidad del anterior Plan y que se localizan en los siguientes NUS:

- NUS-2: Bótoa
- NUS-6: Tres Arroyos
- NUS-8: Carretera de Sevilla
- NUS-10: El Manantío
- NUS-11: Dehesilla de Calamón
- NUS-12: Campomanes
- NUS-15: El Plantío
- NUS-16: Corazón de Jesús

Esta categoría otorga al Suelo la categoría de Suelo Urbanizable con Condiciones.

El desarrollo de las áreas mencionadas se realizará mediante la previa formulación de un Plan Parcial y las obligaciones derivadas de la consideración de dichas áreas como unidades de actuación urbanizadoras.

E) Aquellos NUS que surgidos en desarrollo de legislaciones sectoriales (Golf Guadiana) y los Proyectos de Interés Regional aislados en el Suelo no Urbanizable y que son:

- NUS-20: Golf Guadiana
- NUS-21: PIR Mirador de Cerro Gordo

Esta categoría otorga al Suelo la categoría de Suelo Urbano no Consolidado en el supuesto del NUS-20 y de Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada al PIR Mirador de Cerro Gordo. El desarrollo del área del NUS-20 se realizará mediante la previa formulación de un Plan Especial y el del NUS-21 desarrollando el Proyecto de Interés Regional ya aprobado definitivamente, junto con las obligaciones derivadas de la consideración de dichas áreas como unidades de actuación urbanizadoras.

### Artículo 4.1.3. Terminología empleada y coeficientes de homogeneización

La terminología empleada en las diferentes condiciones de desarrollo que en los Capítulos subsiguientes se expresan, son las utilizadas en el artículo 1.1.6 del presente Documento n.º 3 de las Normas Urbanísticas.

Los coeficientes de homogeneización empleados son los que se expresan en las correspondientes fichas de condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos territoriales de los NUS que más abajo se detallan.

## CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA A

### SECCIÓN 1.ª: ÁREAS DE NUEVA PLANTA DE LOS DE CATEGORÍA A. PARTICULARIDADES

#### Artículo 4.2.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en las Áreas de Nueva Planta definidas con la Categoría A quedarán supeditadas al previo establecimiento

de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a las siguientes condiciones:

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: (1)
- Superficie bruta TOTAL: (1)

(1) La correspondiente a cada NUS, al que podrán incorporarse terrenos parcelados colindantes al mismo, previa acreditación de que dicha parcelación se efectuó con anterioridad a la aprobación definitiva del anterior PGOU, entendiéndose, así mismo, la delimitación del Área de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyos casos el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,0450	0,0450
Residencial Protegido	0,45	0,0150	0,0068
Comercial Exclusivo	1,20	0,0005	0,0006
TOTAL		0,0605	0,0524

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,0524 u.a.

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,0575 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,0600 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial máxima: 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0015 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 3,00 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha



**d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

**e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS**

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3), de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

**f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN**

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	5.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	10 m.	7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E			10 m.	7,5 m.

**Otras condiciones:**

1. Los suelos que resulten inundables no podrán edificarse, pudiendo destinarse al sistema de espacios libres.
2. Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

**g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO**

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

**h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO**

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo



## i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

## CAPÍTULO 3

## CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA B

## SECCIÓN 1.ª: NUS 5. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.3.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el NUS-5 denominado Colonia aneja a la Base Aérea quedará supeditada al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

— Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 116.794 m<sup>2</sup> (I)

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,3500	0,3500
Residencial Protegido	0,45	0,1167	0,0525
Comercial Exclusivo	1,20	0,0005	0,0006
TOTAL		0,4672	0,4031

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,4031 u.a.

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4672 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,4438 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,4905 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto: (s/sup c.d.aprovch): 0,4672 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,4667 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial máxima: 0,4672 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Superficie bruta TOTAL: 116.794 m<sup>2</sup> (I)

(I) La superficie inicialmente delimitada deberá entenderse de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación.

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0010 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 21,78 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 22,50 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 21,78 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	10 m.	7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E			10 m.	7,5 m.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

#### SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS-16. PARTICULARIDADES.

##### Artículo 4.3.2. Condiciones de desarrollo (E)

La ordenación detallada del ANP-2 del Corazón de Jesús, antiguo núcleo de población del NUS, se desarrollará mediante la formación

y aprobación de una Plan Especial de Ordenación, tendente a la consolidación y conservación de las construcciones existentes, salvo aquellas que puedan afectar al buen funcionamiento del acceso desde la carretera de Olivenza. El plan podrá proponer pequeñas ampliaciones de edificabilidad para mejora de la imagen del área, no admitiéndose, en ningún caso, cuerpos de edificación de más de dos plantas. En todo caso, se tenderá a la obtención de las dotaciones públicas exigibles legalmente.

#### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 31.051 m<sup>2</sup> (1)
- Superficie bruta TOTAL: 31.051 m<sup>2</sup> (1)

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,3800	0,3800
Residencial Protegido	0,45	0,1267	0,0570
Comercial Exclusivo	1,20	0,0050	0,0060
TOTAL		0,5117	0,4430

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,4430 u.a.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,5117 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,4861 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,5373 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,5117 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,5067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial máxima: 0,5117 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

(1) La superficie inicialmente delimitada deberá entenderse de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

#### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

#### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta: TOTAL 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0060 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad neta media de viviendas propuesta: 23,64 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 24,50 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 23,64 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo.

Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EDA/II/RCL	200 m <sup>2</sup>	1,75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E				7,5 m.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## CAPÍTULO 4

### CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA C

#### SECCIÓN 1.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS 2. PARTICULARIDADES

##### Artículo 4.4.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta del NUS-2, constituida por las instalaciones del Club Olímpico Ibérico quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 129.816 m<sup>2</sup> (I)
- Superficie bruta TOTAL: 129.816 m<sup>2</sup> (I)

(I) La superficie inicialmente delimitada deberá entenderse de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

— Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,3000	0,3000
Residencial Protegido	0,45	0,1000	0,0450
Comercial Exclusivo	1,20	0,0050	0,0060
TOTAL		0,4050	0,3510

— Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,3510 u.a.

— Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,3848 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,4253 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,3848 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,4000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Residencial máxima: 0,4253 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —

— Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0060 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 18,67 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 19,50 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 18,67 viv/ha

## d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,3000	0,3000
Residencial Protegido	0,45	0,1000	0,0450
Comercial Exclusivo	1,20	0,0050	0,0060
TOTAL		0,4050	0,3510

## e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas).

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General.

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

## f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá

admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	400 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	5 m.	7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E				7,5 m.

## g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

## SECCIÓN 2.ª: ÁREA DE NUEVA PLANTA ANP-2 DEL NUS 14. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.4.2. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el Área de Nueva Planta del NUS-14, constituida por las instalaciones del Club Campo Pino quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Especial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: 58.243 m<sup>2</sup> (I)
- Superficie bruta TOTAL: 58.243 m<sup>2</sup> (I)

(I) La superficie inicialmente delimitada deberá entenderse de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,3000	0,3000
Residencial Protegido	0,45	0,1000	0,0450
Comercial Exclusivo	1,20	0,0050	0,0060
TOTAL		0,4050	0,3510



- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,3510 u.a.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,3848 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,4253 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,4050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,4000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial máxima: 0,4253 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0060 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad neta media de viviendas propuesta: 18,67 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 19,50 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 18,67 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprov. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 020 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado.

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	400 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	A definir	7,5 m.
Dotacional	EAE/II/E			A definir	7,5 m.



## g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno
- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

## h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo
- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

## CAPÍTULO 5

## CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA D

## SECCIÓN 1.ª: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE LOS DE CATEGORÍA D. PARTICULARIDADES

## Artículo 4.5.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en los Sectores de Suelo Urbanizable con Condiciones definidos con la Categoría D quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará a las siguientes condiciones:

## a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: (I)
- Superficie bruta TOTAL: (I)

(I) La correspondiente a cada NUS. La delimitación del Sector contenida en la documentación gráfica hay que entenderla de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso deberá tramitarse una previa Modificación del Plan General Municipal de conformidad con el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX.

## b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Parcial

## c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cálculo aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización empleados:

USO	COEF. HOMOGENEIZACION	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> S/M <sup>2</sup> T	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Residencial Libre	1,00	0,0450	0,0450
Residencial Protegido	0,45	0,0150	0,0068
Comercial Exclusivo	1,20	0,0005	0,0006
TOTAL		0,0605	0,0524

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,0524 u.a.
- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto: 0,0471 u.a.
- Déficit de Aprovechamiento Medio Subjetivo: —
- Sectores compensatorios: —
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch): 0,0575 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch): 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch): 0,0605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial propuesta: 0,0600 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Residencial máxima: 0,0635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en Locales planta baja propuesta: —
- Edificabilidad en Locales planta de pisos propuesta: —

- Edificabilidad en edificios exclusivos (EE, EB, EU) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EH, EA, ER, ES) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (EC) propuesta: 0,0005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos (D) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos (T, S, X) propuesta: —
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL: 0,0005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos máxima TOTAL: 0,0015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Densidad neta media de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha
- Densidad neta máxima de viviendas admisible: 3,00 viv/ha
- Densidad bruta de viviendas propuesta: 2,80 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas
- Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprob. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Enseñanza: 12 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t

Uso	Calificación	Condiciones de parcelación	Edificabilidad	Retranqueos a linderos	Altura de la edificación
Residencial	EUA/II/RUA	5.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	10 m.	7,5 m.
Dotacional	EAE/III/E			10 m.	7,5 m.

Otras condiciones:

1. Los suelos que resulten inundables no podrán edificarse, pudiendo destinarse al sistema de espacios libres.
2. Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema general, secundario o local contenido en la documentación gráfica de carácter público.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario: Ninguno

más la sup. Mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

(1) Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de espacios libres relativa al porcentaje del 10% de la superficie bruta del área, pudiendo apuntar la consideración, entre otros posibles aspectos y al efecto, las especiales características de densidad residencial dispersa atribuida al área.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características que a continuación se expresan, si bien, podrá admitirse excepcionalmente, a criterio municipal, la alteración de dichas condiciones, a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias y de las viviendas de protección pública.

- Sistema General de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local Viario: Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario: Todo

- Sistema General de Infraestructuras: Todo
- Sistema General de Energía Eléctrica: Todo
- Sistema General de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Secundario y Local Viario: Todo
- Sistema Local de Infraestructuras: Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo
- Sistema Local de Espacios Libres: Todo

#### i) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

### CAPÍTULO 6

#### CONDICIONES DE LOS NUS RELATIVAS A LAS ÁREAS DE CATEGORÍA E

##### SECCIÓN 1.ª: NUS 20. PARTICULARIDADES

###### Artículo 4.6.1. Condiciones de desarrollo (E)

Las actuaciones a realizar en el NUS-20 denominado Golf Guadiana quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la reformulación del Plan Especial redactado en aplicación de la derogada Ley de Oferta Turística Complementaria que se ajustará a las siguientes condiciones:

A) En desarrollo del Plan Especial deberán realizarse las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar las parcelas definidas, así como ceder los viales públicos previstos y la constitución de una Entidad de Conservación.

B) La Ordenación Detallada será la establecida, en su momento, por el Plan Especial anterior, pudiendo admitirse diferentes parámetros urbanísticos recogidos en sus ordenanzas reguladoras que no afecten a los usos y al aprovechamiento lucrativo establecido. En concreto, se admiten las siguientes variaciones de los artículos n.ºs 20 y 21 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial:

“Artículo 20. Condiciones específicas de uso y edificación de la sub-parcela A-3

- Superficie total: 7.570 m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado exclusivo: Terciario Sociorecreativo.
- Uso específico: Club Social vinculado al Campo de Golf.
- Tipo de edificación permitido: Edificación singular (ES).

- Número de plantas (máximo): Tres plantas (III).
- Altura de cornisa (máxima): 10,50 metros.
- Edificabilidad superficial (máxima): 3.600 m<sup>2</sup>.

Artículo 21. Condiciones específicas de uso y edificación de la sub-parcela A-4

- Superficie total: 10.420 m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado exclusivo: Oficinas (TD), Almacenes (IE) y Talleres (IT).
- Uso específico: Servicios administrativos y de almacenaje y taller vinculado al Campo de Golf.
- Tipo de edificación permitido: Edificación singular (ES).
- Número de plantas (máximo): Una planta (I).
- Altura de la cornisa (máxima): 6,00 metros.
- Edificabilidad superficial (máxima): 800 m<sup>2</sup>.”

C) La reformulación del Plan Especial de Ordenación podrá contener la supresión de aquellos aspectos limitativos que se derivaran de la derogada Ley de Oferta Turística Complementaria, siempre y cuando obtenga informe favorable de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Turismo y Ordenación Urbanística. En todo caso, la reformulación del Plan Especial, con independencia de los aspectos que puedan afectar a las condiciones de la Ley anteriormente mencionada, se ajustará, al menos, a las siguientes condiciones:

##### a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento (I): 1.261.202 m<sup>2</sup> (I)
- Superficie bruta TOTAL: 1.261.202 m<sup>2</sup> (I)

(I) La delimitación del NUS contenida en la documentación gráfica hay que entenderla de forma flexible para posibilitar la inclusión de terrenos que permitan el cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres públicos, en cuyo caso el Plan Especial deberá tramitarse de conformidad con el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX.

##### b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar: Plan Especial de Ordenación

##### c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad en Residencial máxima en viviendas libres: La establecida en el anterior Plan Especial

— Edificabilidad mínima en Residencial sujeta a régimen de protección pública (Incrementada a la anterior): 33,33 m<sup>2</sup>t/ 100 m<sup>2</sup> residencial libre

— Edificabilidad máxima en edificios exclusivos de carácter terciario o de equipamiento privado: La establecida en el anterior Plan Especial

— Densidad neta media de viviendas propuesta: 5,50 viv/ha

— Densidad neta máxima de viviendas admisible: 6,50 viv/ha

— Densidad bruta de viviendas propuesta: 5,50 viv/ha

#### d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

— N.º mínimo de viviendas unifamiliares: Todas

— Superficie edificable mínima total en viviendas sujeta a régimen de protección pública: 25% Aprob. Objetiv. Resid.

#### e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres (1): 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o 10% sup. neta (la mayor de ambas)

— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento: 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t

— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL: 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t o la suma de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t más la sup. mínima del Sistema Local de Espacios Libres (la mayor de ambas)

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso residencial: Según Normativa General

— Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado: Según Normativa General (\*)

— Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario: 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t usos lucrativos

— Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario): 0,5 plaza/100 m<sup>2</sup>t cualquier uso

— Dotación mínima TOTAL de aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t de cualquier uso público o privado

Si justificadamente procede, en cada caso, por aplicación de los trámites regulados en los artículos 80.2, 80.3, 80.7, y disposición transitoria primera (Punto 3) de la LSOTEX, podrá reducirse o incluso eximirse la reserva superficial de dotaciones públicas si el grado de consolidación de la edificación existente en el área haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa en un documento informativo previo. Así mismo, la exención parcial o total de la reserva destinada a viviendas de protección pública podrá solicitarse de conformidad con la legislación urbanística y sectorial sobre la materia. Dichas exenciones deberán contar con los informes favorables de los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el supuesto de exención de viviendas de protección pública, la edificabilidad máxima en residencial deberá reducirse en la proporción correspondiente a los metros cuadrados eximidos.

#### f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características establecidas en el anterior Plan Especial, si bien podrá admitirse excepcionalmente la alteración de dichas condiciones a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias, las viviendas de protección pública y el reajuste las determinaciones establecidas y no efectuadas en desarrollo del anterior Plan Especial y para la implantación, en su caso, de las prescripciones de la Ley de Oferta Turística Complementaria.

#### g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

— Sistema General Viario: Ninguno

— Sistema General de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema General de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local Viario: Ninguno

— Sistema Local de Infraestructuras: Ninguno

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Ninguno

— Sistema Local de Espacios Libres: Ninguno

#### h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

— Sistema General Viario: Todo

— Sistema General de Infraestructuras: Todo

— Sistema General de Energía Eléctrica: Todo

— Sistema General de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo

— Sistema Local de Infraestructuras: Todo

— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo

— Sistema Local de Espacios Libres: Todo

## i) OTRAS CONDICIONES

— Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

### SECCIÓN 2.ª: NUS 21. PARTICULARIDADES

Artículo 4.6.2. Condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida (E)

Las condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida son las que figuran en el Proyecto de Interés Regional denominado “Mirador de Cerro Gordo”, a las cuales se remiten las presentes Normas Urbanísticas.

#### TÍTULO 5

#### SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

#### CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1.ª. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1. Condiciones generales (E)

La división y delimitación superficial del Suelo no Urbanizable, así como las condiciones generales de edificación y las limitaciones relativas a las diferentes áreas del territorio son las que se establecen en el Título 3, Capítulo 4 de la Normativa Urbanística General y en los correspondientes Planos de Ordenación.

## ANEXO :

### FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

### TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LAS FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

• DENOMINACIÓN UA: Unidad de Actuación/Nº de Orden del Núcleo/Nº de Orden de la Unidad.

• DENOMINACIÓN NUR/NUS: Denominación del Núcleo Urbano

• SUP. BRUTA m<sup>2</sup> SUELO: Superficie total en m<sup>2</sup> del ámbito territorial de la Unidad de Actuación.

• S. BRUTA C.D.A.: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> con derecho a aprovechamiento urbanístico.

• M2 TECHO LUCRATIVO. Superficie edificable total lucrativa atribuida a la Unidad, distribuida en los usos Residencial, Equipamiento, Industrial y Total.

• SUP. MIN. DOT. PUB. PRO.: Superficie mínima de Dotaciones Públicas Propuestas en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación, desagregada según los usos de Espacios Libres, Equipamientos (Dotación) y Viales.

• SUP. DOTACIONAL (m<sup>2</sup> SUELO): Superficie Dotacional en m<sup>2</sup> de suelo, especificada según los siguientes conceptos:

• EXTERNA A OBTENER: Superficie en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas (Espacios Libres y Equipamientos) exteriores al ámbito territorial de la Unidad de Actuación a obtener por los titulares de los terrenos según el procedimiento establecido en las Normas del Plan (artículo 3.2.4 de la Normativa Urbanística General).

• OBTENIDA: Superficie Dotacional Pública en m<sup>2</sup> de suelo (Espacios Libres, Equipamiento o Viales) incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación y que se encuentran ya obtenidos.

• A OBTENER Y CEDER: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas a obtener y ceder, que representa la suma de las Superficies Mínimas de Dotaciones Públicas Propuestas y las Externas a Obtener, detrayendo la Superficie de suelo Obtenida.

OBSERVACIÓN: El Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación se obtendrá mediante el cociente entre la SUPERFICIE TOTAL DE m<sup>2</sup> DE TECHO LUCRATIVO y S. BRUTA C.D.A.





## ORDENANZAS DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

## 4. NORMATIVA.

La Normativa que rige en este CATÁLOGO es la que recoge la clasificación de los bienes catalogados, los niveles de protección, actuaciones permitidas y sistemas de actuación.

Es de aplicación la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio y posteriores modificaciones, y la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Será aplicable toda la normativa de construcción, habitabilidad y accesibilidad siempre que sea posible y no atente contra la integridad y espíritu de los Bienes Monumentales, Inventariados y Catalogados.

Atendiendo al art. 2 de las Disposiciones Generales que en materia de competencia dispone la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el presente CATÁLOGO tiene por objetivo la conservación, valoración, restauración, protección y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del término municipal de Badajoz y de sus elementos naturales y urbanos de interés.

Se consideran incluidos en este concepto:

- a) Los Monumentos Nacionales, Provinciales o Locales de interés histórico-artístico, declarados con arreglo a su legislación específica.
- b) Los edificios y los elementos o fragmentos arquitectónicos y ornamentales de interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional.
- c) Los conjuntos o perímetros urbanos que por su belleza, importancia monumental, recuerdos históricos o valores tradicionales sean declarados de interés.
- d) Las obras públicas conmemorativas, monumentos, estatuas, lápidas, escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término, fuentes y demás elementos de análoga índole.
- e) Las fincas rústicas de pintoresca situación, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- f) Los parques naturales y jardines de interés histórico, artístico o botánico, y

g) Las bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieran al fomento del turismo o formen parte de la protección del paisaje.

En cuanto al Patrimonio objeto de Protección, este CATÁLOGO lo clasifica en las siguientes categorías:

A. Los Monumentos declarados de interés nacional conforme a la Ley de 13 de mayo de 1933. Los Bienes de Interés Cultural, declarados mediante Decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Cultura y Patrimonio, e incluidos en el Registro de Bienes de Interés Cultural. La clasificación se ajustará a la Ley de Patrimonio Histórico-Cultural de Extremadura, diferenciándose el entorno de protección de cada uno de ellos.

B. Los Bienes Inventariados que considerados de interés cultural, no gocen de la relevancia o significación propia para la región pero que sin embargo son de especial singularidad o portadores de valores dignos de ser perseverados como elementos integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural Extremeño, están incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura dependiente de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

C. Los edificios y elementos arquitectónicos, los cortijos y edificios aislados y jardines, las fuentes y monumentos, los yacimientos arqueológicos, los locales comerciales y demás elementos incluidos en el Catálogo municipal.

Una vez CATALOGADO el Patrimonio Histórico-Artístico del Término Municipal de Badajoz las distintas protecciones de aplicación son las siguientes:

1. PARA LOS ELEMENTOS
2. PARA LOS ENTORNOS
3. PARA LOS CONJUNTOS

## I. PARA LOS ELEMENTOS

## NIVEL a. PROTECCIÓN INTEGRAL

Definición y Ámbito de Aplicación:

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios, que deberán ser conservados íntegramente por su carácter



singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección es total y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvencción.

Objetivos de las Intervenciones:

Cualquier intervención irá encaminada a su protección integral, conservación y mejora. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

No se alterará el aspecto exterior de los inmuebles ni se aumentará el volumen edificado. En particular queda prohibido adicionar plantas y modificar aberturas en fachada, salvo que las obras obedeciesen a una razonada restauración para reponer el edificio a su estado original. Se conservarán jardines, patios y espacios libres que formen parte del edificio catalogado.

No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio.

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Obras Admisibles:

— Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

— Podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

— Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección podrán ser objeto de reconstrucción o restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

#### NIVEL b. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO I

Definición y Ámbito de aplicación:

El nivel de protección tipológica en Grado I es el asignado a los edificios cuyo valor resida principalmente en su estructura tipológica y morfológica, reflejadas en la disposición y composición de los elementos comunes: fachada, estructura, acceso, vestíbulos o zaguanes, patios y escaleras.

Objetivos de la Intervención:

Cualquier intervención irá encaminada a la protección tipológica.

No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto

se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

#### Obras admisibles:

— Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación cuando las condiciones particulares del inmueble definido en la finca individualizada lo permitan, mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes, o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciera por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes.

#### NIVEL c. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO 2

##### Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a edificios que por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constructivos del tejido y configuración del paisaje urbano, deberán ser protegi-

dos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen fundamentalmente sobre las fachadas.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación.

##### Objetivos de la Intervención:

No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

Se prohíben los rótulos en fachada, en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios. Los rótulos sólo se permitirán en planta baja dentro de los límites del comercio y se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, con letras sueltas, no luminosas y sobre el paramento de la fachada.

##### Obras admisibles:

— Podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor, parcial o general siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación

se hiciere por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En cualquier caso estas condiciones habrán de estar determinadas en la ficha pormenorizada de cada edificación catalogada con este nivel de protección.

— Podrán ser objeto de Obras de Renovación interior, siendo obligatoria en este caso el mantenimiento de las fachadas y de los elementos estructurales que los consolidan.

#### NIVEL d. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS

##### Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a aquellos elementos incluidos en edificios que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados, con independencia de las obras de edificación sobre el resto de edificio, tales como escudos, fuentes, esculturas, etc.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar la conservación de dichos elementos.

##### Objetivos de la Intervención:

— Podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación).

— Podrán ser objeto de obras tendentes a la reforma menor, parcial o general y obras de ampliación y sustitución siempre que en este caso se conserven los elementos catalogados y en su caso los elementos estructurales que los consolidan.

Será necesario su traslado o integración en la nueva edificación si se produjese la total sustitución de la edificación que le da soporte.

## 2. PARA LOS ENTORNOS

#### NIVEL I. PROTECCIÓN ENTORNOS. A

Es el área de la ciudad compuesto por el correspondiente espacio público y edificaciones en contacto inmediato con el BIEN DE INTERÉS CULTURAL donde independientemente de las

protecciones particulares de las piezas arquitectónicas que incluye, es de aplicación la inalterabilidad del PARCELARIO en el ámbito de área definida por el APR-I, donde cualquier reforma o sustitución atenderá a la tipología y composición formal y material del conjunto, respetando y enriqueciendo el patrimonio de la ciudad. Los materiales y composición del espacio público adyacente responderán a actitudes únicas bajo proyectos que uniformen y consigan un lenguaje continuo revalorizando el BIC que lo genera. Se tenderá a ir ocultando aquellas instalaciones que dificulten lo expuesto y se elegirán especies vegetales, en su caso, que aseguren una escala adecuada entre el espacio urbano y el BIC. Se prohíbe cualquier anuncio o publicidad en el BIC y fuera de los planos de fachadas del entorno. En cualquier caso la publicidad y señalística urbana responderá a un diseño único.

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

Toda actuación en esta área se someterá a la tutela de los órganos que administran las intervenciones en BIC. Se entienden estos entornos de protección como aquellos que preceptivamente se definen en la Ley de Patrimonio.

#### NIVEL II. PROTECCIÓN ENTORNOS. B

Es el área de la ciudad compuesto por el correspondiente espacio público y edificaciones que definen aquellos caminos principales y piezas arquitectónicas que nos dirigen al ENTORNO A), donde independientemente de las protecciones propias de cada pieza edilicia, es de aplicación la inalterabilidad del PARCELARIO (salvo aquellos casos donde no se consiga una habitabilidad mínima y se proponga, previamente, una asociación parcelaria; nunca segregación), como soporte paisajístico del conjunto histórico que se desarrolla en el entorno del BIC y a lo largo de Caminos Históricos que ponen en relación las distintas Partes de la Ciudad.

Las intervenciones edificatorias de reformas y/o sustituciones atenderán a las especificaciones de cada expediente en caso de estar catalogado el hecho a modificar y se exigirá una adecuada integración en el entorno en caso de sustitución sin renunciar a arquitecturas propositivas de cierto calado cultural y conceptual que supongan un enriquecimiento al patrimonio edificado de la ciudad.

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

En este entorno son de aplicación las mismas consideraciones para los espacios públicos que en el A) con un único proyecto próximo a las especificaciones materiales del espacio BIC.

Toda actuación en esta área se someterá a tutela de los Órganos Municipales Competentes.

#### NIVEL III. PROTECCIÓN ENTORNOS. C

Es el área de la ciudad compuesto por el espacio público y edificaciones en lugares del entorno del BIC a lo largo de Caminos Históricos de segundo orden, pero que definen antiguas estructuras de lugares y espacios históricos.

Las intervenciones en estas zonas, independientemente de aquellas piezas que se encuentren catalogadas, disfrutarán de una mayor flexibilidad propositiva.

Son de aplicación las mismas consideraciones en cuanto al espacio público que en B).

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

Toda actuación en esta área se someterá a la tutela de los órganos municipales competentes.

#### NIVEL IV. PROTECCIÓN ENTORNOS. D

Es el área de ciudad que corresponde con los espacios públicos y caminos que en cierta forma relacionan los entornos anteriores en primer grado, donde un tratamiento homogéneo propiciará una lectura continua entre las estructuras históricas de la ciudad y entre ellas y el resto de la urbe.

#### NIVEL V. PROTECCIÓN ENTORNOS. E

Es el entorno territorial de los Bienes de Interés Cultural.

Corresponde a aquellas áreas, caminos, horizontes, etc., que descubren el centro histórico y un SITIO desde el TERRITORIO. En esos lugares se cuidará que no existan intervenciones edilicias ni urbanas que dificulten esta cualidad en la lejanía.

#### NIVEL VI. ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Corresponde a un área delimitada como tal en este documento, en la cual será preceptivo previa la correspondiente Licencia Municipal de Obras una prospección arqueológica.

### 3. PARA LOS CONJUNTOS

#### PROTECCIÓN GENÉRICA

Para todos los elementos arquitectónicos, ingenios agrícolas y del agua, etc., que se encuentran diseminados en el término municipal de Badajoz y que ayudan a la comprensión de un territorio y la relación de éste con el hombre, creemos conveniente la aplicación de esta PROTECCIÓN GENÉRICA.

Los conjuntos de estos hechos asociados por tipologías, funciones y formas, que se detallan en este CATÁLOGO, estarán bajo la vigilancia del municipio en cuanto a aquellas acciones que puedan suponer su desaparición, o reformas que dañen la estructura original de su composición.

La relación pormenorizada de estos conjuntos, se describe en el plano CI de este Documento, bajo los epígrafes de Catálogo Rural y Catálogo Arqueológico.

## ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y ACTUACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

### D. ORDENANZAS REGULADORAS.

#### I. ASPECTOS GENERALES.

##### I.1. GENERALIDADES.

Lo que se pretende es que todos los agentes implicados en el proceso de diseño y construcción (promotor, arquitecto, administraciones, público...) se sensibilicen ante el hecho de actuar en el Centro Histórico y, sobre todo, en espacios que merecen una especial atención y que pueden ser concurrentes entre sí. Construir o actuar en determinadas partes de la ciudad es delicado y ha de realizarse de una manera sensible si se pretende conservar el carácter y adecuación al entorno.

Un buen proyecto es la mejor protección del patrimonio, algo difícil de conseguir a través del control y las normas de planeamiento, por ello, antes de derribar alguna edificación, debe tenerse la razonable seguridad de que lo que vaya a sustituirla está bien proyectado, tanto en su programa como en su relación con los espacios públicos y el entorno donde se ubicará.

La traslación de los principios de conservación para las zonas urbanas deben quedar también reflejados en las propuestas o normas para “las siluetas” y “la protección de vistas”.

Por todo ello, se considerará el aspecto del diseño de las propuestas, principalmente en relación con sus cualidades intrínsecas y su asentamiento, teniendo en cuenta:

— Las plantas bajas se proyectarán en conjunto con toda la fachada y sus usos deben ser apropiados para los peatones, el ambiente y para mantener o fomentar la vida urbana del área, cuando sean compatibles.

— La escala, altura, forma y densidad de la edificación propuesta deberán ser apropiadas al contexto específico. Se tendrá en cuenta el impacto visual de los edificios que constituyan fondo de visuales, influyan en el perfil-siluetas de calles o afecten a conos visuales de referencias de primer orden.

— Las actuaciones deben relacionarse con su contexto físico de una manera apropiada en escala, uso, color, materiales y otros.

##### I.2. PRINCIPIOS DE DISEÑO.

Los edificios deberán estar bien proyectados en sí mismos, de manera que permitan cumplir los siguientes objetivos:

— Asegurar la adecuada integración funcional y visual con lo existente y entorno.

— Mantener el carácter especial del sitio.

Para ello:

— El edificio será diseñado para formar parte de la composición más amplia del área en que está situado.

— La altura será la establecida en las ordenanzas correspondientes.

— Se mantienen básicamente las alineaciones existentes.

— Se mantienen las rasantes de la calle y en aquellas con pendiente, la fachada se fraccionará para mantener el interés, carácter y continuidad de formas y siluetas con toda la calle.

— El sólido capaz y los volúmenes que componen la forma del edificio será compatible y semejante en términos visuales con la escala de los vecinos y estarán proporcionados y relacionados para formar una composición visualmente determinada y que tenga unidad.

— Las vistas y visuales significativas existentes o los elementos del paisaje urbano, no serán obstruidos o perjudicados por el nuevo edificio.

— La composición y modulación de las fachadas reflejará las proporciones prevalecientes, la relación hueco/macizo y la escala de los edificios del entorno.

— Los huecos estarán bien proporcionados y relacionados dentro de la fachada, y su tamaño, forma, materiales y construcción tendrán afinidad con el carácter de los de alrededor.

— Los materiales externos serán adecuados para el lugar en que está situado el edificio.

— La utilización de los materiales será de una manera apropiada.

En cualquier caso esta normativa va encaminada a la conservación de los factores conformadores del tejido urbano:

— RED VIARIA: Fase inicial del proceso de ocupación de un lugar; las características singulares que la hayan definido en su caso marcan de modo indeleble la estructura territorial, convirtiéndose en invariantes básicos de la trama urbana.

— PARCELARIO CATASTRAL: Estructura de propiedad asentada sobre la red viaria, y vinculada con una tipología de habitación, producción y relación social. Segundo escalón de permanencias en la memoria viva de la ciudad.

— TIPOLOGÍA: Invariantes en la construcción que definen una forma de habitación, cuyas leyes de transformación son más flexibles que los soportes catastrales originales, lo que provoca toda una casuística de situaciones de tensión, ruptura, y acomodación unida indisolublemente a la dinámica urbana.

— FACHADA: Resultado de la tipología y elemento visible de ésta. Supone el mantenimiento de la fábrica original, con los refuerzos y consolidaciones precisas.

## 2. ORDENANZAS REGULADORAS.

### CAPÍTULO I

#### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1.ª. DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1.1. Definición y ámbito de aplicación.

El ámbito de este Plan Especial es el definido en el P.G.M. como la Zona I y todo él como Área de Protección I (APR-I). De igual manera coincide con la superficie del Centro Histórico de la ciudad y que se propone desde el CATÁLOGO para su declaración como SITIO HISTÓRICO.

###### Artículo 1.2. Documentos.

Los documentos que integran este Plan Especial son los siguientes:

- A. MEMORIA
- B. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- C. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANA
- D. ORDENANZAS REGULADORAS
- E. CATÁLOGO. ORDENANZAS PARTICULARES
- F. PLANOS

###### Artículo 1.3. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General.

En todos aquellos aspectos no regulados por este Plan Especial, serán de aplicación de forma subsidiaria y complementaria las Ordenanzas contenidas en la Normativa de la Revisión del Plan General Municipal, del que este Plan es desarrollo.

El Catálogo de Elementos de Interés Histórico Artístico y Ambiental, complementario al Plan General, contiene la relación pormenorizada de los bienes urbanos objeto de especial protección incluidos en el Sector objeto de este Plan Especial.

###### Artículo 1.4. Obras admisibles.

1. En los edificios catalogados se podrán ejecutar las obras que para cada uno de dichos edificios se especifican en las fichas correspondientes.

2. En el resto de edificios, se podrán realizar todos los tipos de obras especificadas en las Normativas del Plan General Municipal.

###### Artículo 1.5. Tipología edificatoria.

1. Salvo las edificaciones consolidadas bajo otras fórmulas, sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianeras conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueo.

2. Los Proyectos de Actuación Singular se registrarán por aquellos principios de diseño que se definen en las correspondientes ordenanzas particulares.

##### SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

###### Artículo 1.6. Parcela mínima.

Será edificable toda parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva de este Plan.

###### Artículo 1.7. Agregación y segregación de las parcelas.

###### Parcela con edificación protegida:

1. Las parcelas sobre las que se encuentran edificaciones catalogadas o situadas dentro de los correspondientes entornos de protección que se especifican en este documento y catálogo, no podrán ser objeto de segregación ni agrupación, salvo que pueda demostrarse constructivamente que una parcela catalogada es el resultado de la agrupación de dos o más parcelas con o sin construcción, o se trate del resultado de una segregación de una parcela matriz. En cualquier caso, la agregación o segregación se tramitará mediante un Estudio de Detalle que incluya un proyecto de Actuación Singular.

###### Parcela sin edificación protegida fuera de los entornos de protección:

2. Se admitirá la unión de una o más parcelas, siempre y cuando el proyecto que se vaya a ejecutar sobre esta operación quede integrado ambiental y tipológicamente en el entorno y trama urbana. En cualquier caso esta situación habrá de ser admitida por el órgano competente, de carácter municipal.

3. Las parcelas podrán ser objeto de división, siempre que las parcelas resultantes cumplan los siguientes requisitos:

- Ancho mínimo de fachada: 6 m.
- Superficie mínima: 125 m<sup>2</sup>.



### Artículo 1.8. Superficie edificable.

La superficie máxima edificable atribuida a una parcela vendrá determinada en función de la tipología edificatoria asignada en el artículo 2.1.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

### Artículo 1.9. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.

— En las edificaciones Catalogadas se prohíbe la ocupación de los patios en Planta Baja, salvo que la tipología original de la edificación demuestre lo contrario.

— De igual manera se mantendrá este criterio en todos los Entornos de Protección definidos en este Plan Especial.

## SECCIÓN 3.ª. CONDICIONES GENERALES, APROVECHAMIENTO SUPERFICIAL Y VOLUMÉTRICO

### Artículo 1.10. Número de plantas y alturas de edificación.

1. 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 de este Plan Especial.

2. La altura de edificación, perfil edificatorio y alturas parciales de plantas, será objeto de definición en cada caso dependiendo del entorno edificatorio, teniendo como referencias las proporciones de los inmuebles catalogados en su entorno, entendiéndose como tal la manzana y las fachadas del espacio público donde se sitúa la intervención, para lo cual se solicitará:

a) La presentación de alzados compuestos del tramo de vía o conjunto edificado que se estime oportuno que contendrá al menos los edificios colindantes y los edificios catalogados del tramo de vía.

b) La presentación de composición fotográfica del mismo entorno.

### Artículo 1.11. Construcciones sobre la altura permitida.

1. Para las edificaciones catalogadas que permitan en la correspondiente ficha construcción habitable por encima de la altura permitida, esta se ejecutará teniendo en consideración la tipología constructiva, retranqueándose de la línea de fachada a la calle y patios vivideros, al menos lo correspondiente a la crujía existente en contacto con esos espacios abiertos.

Esta construcción se ligará a la última planta permitida, pudiendo utilizar el espacio liberado como cubierta transitable.

El volumen máximo edificable por encima de la altura permitida o existente será el definido por los planos inclinados trazados desde el borde exterior de la cara superior del último forjado permitido o existente con una pendiente máxima del 100% y

todo él por debajo de una altura de 4,50 metros medida desde la cara superior del último forjado permitido o existente.

En los Entornos de los B.I.C. la construcción sobre la altura permitida habrá de autorizarse expresamente.

2. Para el resto de edificaciones se permitirá una construcción habitable por encima de la altura permitida con las mismas condiciones que las catalogadas siempre que lo permita la edificabilidad determinada en este Plan.

3. Para todas las construcciones por encima de la altura permitida, se permitirán las construcciones no habitables que se especifiquen, con sus condiciones, en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

### Artículo 1.12. Perfiles.

Se mantendrá el perfil urbano de las construcciones que conforman las siguientes manzanas catastrales:

61592, 61604, 62581, 62582

En cuanto al volumen expresado actualmente por la mayor parte de sus planos de fachada y cubiertas inclinadas de teja curva cerámica simple.

Serán inalterables las líneas de cornisa, cumbrera y disposición de medianerías manteniendo la cubrición a dos aguas por ser una característica visible y protegida de estas edificaciones. En los casos en que este perfil se encuentre alterado será obligatoria su recuperación con las nuevas intervenciones.

### Artículo 1.13. Vuelos urbanísticos.

1. Tan sólo se permitirán balcones y miradores correspondientes a huecos de fachada aislados y con las especificaciones señaladas en las Normas Regulatorias del Plan General Municipal.

2. En ningún caso se permitirán Cuerpos Volados Cerrados y Opacos salvo en las siguientes calles:

- Ronda del Pilar
- Avenida Ramón y Cajal
- Juan Carlos I

y aquellas otras donde el planeamiento en tramitación lo permita, o se verifique que lo solicitado está en un entorno afín.

### Artículo 1.14. Entreplantas.

No se permitirá la construcción de entreplantas salvo que la construcción se inserte lindera con otras edificaciones en las que sus fachadas contiguas expresen la existencia de entreplantas.



**Artículo 1.15. Soportales.**

No se permitirá la proyección de soportales directamente abiertos a vías públicas salvo aquellos expresados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo de este Plan Especial.

Los Proyectos de Actuación Singular y aquellos que afecten a Equipamientos podrán justificar la existencia de soportales siempre que su fondo tenga un ancho libre mínimo de 3.00 metros.

**Artículo 1.16. Plantas diáfanas.**

No se permiten plantas diáfanas en todo el área del Plan Especial excepto, en su caso, en los Proyectos de Actuación Singular.

**Artículo 1.17. Volumen edificable.**

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

**SECCIÓN 4.ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD****Artículo 1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.**

Los patios de parcela en el caso de edificios protegidos en los que el patio es objeto de protección, se considerarán vivideros cuando cumplan la condición dimensional según la cual la distancia entre paramentos enfrentados o formando ángulo no sea inferior a los 2/3 de la mayor altura de los mismos en el punto medio de su proyección horizontal.

**Artículo 1.19. Dotación y situación de aparcamientos.**

En las nuevas edificaciones que se realicen como desarrollo de estas normas habrán de disponerse el número de plazas de aparcamientos equivalente al número de viviendas incluidas en la edificación. Para otros usos se aplicará la normativa de carácter general.

**SECCIÓN 5.ª. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES****Artículo 1.20. Composición de fachadas.**

Las condiciones estéticas y de composición que han de cumplir los proyectos de edificación de nueva planta estarán en función de su entorno y del carácter ambiental de éste, debiendo considerarse:

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto

de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

**Materiales**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de la zona, así los materiales de acabado serán similares o iguales a los tradicionales, prohibiéndose expresamente el empleo de acabados que incluyan para su ejecución elementos de plástico, tales como el monocapa, persianas enrollables con cajones vistos o canalones y bajantes de este material.

Se prohíbe el alicatado y aplacado de piedra artificial parcial o total de las fachadas.

Se utilizarán preferentemente las carpinterías de madera, pudiéndose utilizar asimismo las metálicas pintadas o lacadas en colores negro, gris oscuro, verde oscuro o alguna otra tonalidad utilizada de forma tradicional.

Los zócalos podrán distinguirse del resto de la fachada con otro tratamiento y/o diferentes materiales, debiendo en este último caso utilizarse el ladrillo, piedras, hormigones, etc. en colores que armonicen con el resto de la fachada.

Los Locales Comerciales tendrán su fachada terminada con el resto de la obra. En el proyecto se deberán incluir los acabados de los cerramientos de dichos locales.

**Modificaciones**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de huecos, el ayuntamiento podrá exigir una solución de diseño unitario, para la adecuación de los mismos.

3. No se permitirá la reforma de fachadas que no afecten a la totalidad de la misma, debiéndose tratar de actuaciones unitarias y conjuntas en toda la fachada; no se permitirá la sustitución de carpinterías, persianas, rejas, etc. de forma parcial o por plantas de forma indiscriminada, salvo que exista el compromiso de la comunidad estableciendo la imposición de estos nuevos materiales para el resto de la fachada, y siempre y cuando todo tenga como finalidad la recuperación tipológica y constructiva de lo establecido en este Plan y Catálogo.

No obstante, si existe alguna actitud obstruccionista por parte de algún miembro de la comunidad, podrán iniciarse las obras de reforma, con un acuerdo mayoritario.

#### Artículo 1.21. Cubiertas.

Se utilizará en este sector la cubrición mediante plano inclinado acabado en teja curva cerámica simple.

Se permiten las cubiertas planas en aquellas zonas en contacto con locales habitables, y donde la composición volumétrica no obligue a la cubrición a dos aguas, por ser ésta una característica visible y protegida del edificio.

#### Artículo 1.22. Marquesinas y toldos.

a) Marquesinas: Se prohíbe expresamente la instalación de marquesinas en planta baja en cualquier edificación. La protección de los huecos de las plantas superiores responderá a criterios de diseño y no podrán superar un fondo de 0.50 metros.

b) Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos móviles en fachadas en edificios catalogados o con tipología tradicional.

#### Artículo 1.23. Muestras y banderines.

Sólo se podrán colocar anuncios publicitarios paralelos a fachada, sin que pueda sobresalir más de 10 cm, no pudiendo sobrepasar una anchura superior a 60 cm.

Los anuncios únicamente podrán situarse sobre los huecos de la planta baja, dentro de ellos o en el dintel de la puerta de acceso.

Únicamente podrán emplearse materiales nobles: cobre, hierro, latón, madera, etc. prohibiéndose la utilización del PVC y lumino-

so de colores. La letra será suelta y se fijará directamente al paramento de fachada.

En los edificios catalogados por su carácter singular, de carácter monumental, queda prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio.

### SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE USO.

#### Artículo 1.24. Clasificación de usos.

1. El Uso Característico del Centro Histórico es el Residencial, y por tanto es al que hay que destinar los terrenos que forman parte del sector definido por este Plan en su mayor parte.

2. Las edificaciones catalogadas y protegidas por entornos que históricamente han sido construidas para un uso residencial básicamente seguirán con ese uso, y aquellas cuya construcción fue para albergar instituciones o equipamientos seguirán cumpliendo con esa función.

#### Artículo 1.25. Situación de actividades y compatibilidad de usos.

La edificación residencial catalogada y protegida se podrá destinar a otros usos compatibles con el entorno de manera que no altere la estructura tipológica y constructiva del inmueble. Para el resto de edificaciones se aplicarán las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

## CAPÍTULO 2

### CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

#### SECCIÓN 1.ª. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 2.1. Definición y ámbito de aplicación.

Las condiciones de conservación y protección son las contenidas en el CATÁLOGO DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y MEDIO AMBIENTAL referentes al ámbito de este Plan Especial definido como APR-I dentro del Plan General Municipal y que se detallan por fichas agrupadas por manzanas catastrales.

##### Artículo 2.2. Protección general.

Será de aplicación la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio y posteriores modificaciones, y la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Será aplicable toda la normativa de construcción, habitabilidad y accesibilidad siempre que sea posible y no atente contra la integridad y espíritu de los Bienes Monumentales, Inventariados y Catalogados.

Atendiendo al art. 2 de las Disposiciones Generales que en materia de competencia dispone la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el presente Plan Especial tiene por objetivo la conservación, valoración, restauración, protección y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del término municipal de Badajoz y de sus elementos naturales y urbanos de interés.

Se consideran incluidos en este concepto:

a) Los Monumentos Nacionales, Provinciales o Locales de interés histórico-artístico, declarados con arreglo a su legislación específica.

b) Los edificios y los elementos o fragmentos arquitectónicos y ornamentales de interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional.

c) Los conjuntos o perímetros urbanos que por su belleza, importancia monumental, recuerdos históricos o valores tradicionales sean declarados de interés.

d) Las obras públicas conmemorativas, monumentos, estatuas, lápidas, escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término, fuentes y demás elementos de análogo índole.

e) Las fincas rústicas de pintoresca situación, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

f) Los parques naturales y jardines de interés histórico, artístico o botánico, y

g) Las bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieran al fomento del turismo o formen parte de la protección del paisaje.

En cuanto al Patrimonio objeto de Protección, este CATÁLOGO lo clasifica en las siguientes categorías:

A. Los Monumentos declarados de interés nacional conforme a la Ley de 13 de mayo de 1933. Los Bienes de Interés Cultural, declarados mediante Decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Cultura y Patrimonio, e incluidos en el Registro de Bienes de Interés Cultural. La clasificación se ajustará a la Ley de Patrimonio Histórico-Cultural de Extremadura, diferenciándose el entorno de protección de cada uno de ellos.

B. Los Bienes Inventariados que considerados de interés cultural, no gocen de la relevancia o significación propia para la región pero que sin embargo son de especial singularidad o portadores

de valores dignos de ser perseverados como elementos integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural Extremeño, están incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura dependiente de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

C. Los edificios y elementos arquitectónicos, los cortijos y edificios aislados y jardines, las fuentes y monumentos, los yacimientos arqueológicos, los locales comerciales y demás elementos incluidos en el Catálogo municipal.

El Plan Especial del APR-I de Badajoz establece las siguientes protecciones:

1. PARA LOS ELEMENTOS

2. PARA LOS ENTORNOS

SECCIÓN 2.ª. PROTECCIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 2.3. Protección para LOS ELEMENTOS.

El presente Plan Especial establece los siguientes niveles de protección:

NIVEL a. PROTECCIÓN INTEGRAL

NIVEL b. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO 1

NIVEL c. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO 2

NIVEL d. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS

NIVEL a PROTECCIÓN INTEGRAL

1. Definición y Ámbito de Aplicación:

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios, que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección es total y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinención.

2. Objetivos de las Intervenciones:

— Cualquier intervención irá encaminada a su protección integral, conservación y mejora. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

— No se alterará el aspecto exterior de los inmuebles ni se aumentará el volumen edificado. En particular queda prohibido adicionar plantas y modificar aberturas en fachada, salvo

que las obras obedeciesen a una razonada restauración para reponer el edificio a su estado original. Se conservarán jardines, patios y espacios libres que formen parte del edificio catalogado.

— No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio.

— No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

— Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

### 3. Obras Admisibles:

— Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

— Podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

— Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección podrán ser objeto de reconstrucción o restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

## NIVEL b. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO I

### 1. Definición y Ámbito de aplicación:

El nivel de protección tipológica en Grado I es el asignado a los edificios cuyo valor resida principalmente en su estructura tipológica y morfológica, reflejadas en la disposición y composición de los elementos comunes: fachada, estructura, acceso, vestíbulos o zaguanes, patios y escaleras.

### 2. Objetivos de la Intervención:

— Cualquier intervención irá encaminada a la protección tipológica.

— No se proyectarán modificaciones interiores que alteren o perjudiquen las partes esenciales, muros, forjados o bóvedas, patios, zaguanes y accesos, u otros elementos decorativos por los que hubiera sido catalogado el edificio. Se respetarán todas las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos y/o épocas.

— No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

— Se prohíben todo tipo de rótulos con carácter comercial o similar exterior en aquellas edificaciones clasificadas dentro del grupo de Arquitectura Singular con carácter Monumental. En el resto de los edificios incluidos en este grupo los anuncios y carteles se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, prohibiéndose todo tipo de rótulos en fachada en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

### 3. Obras admisibles:

— Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación cuando las condiciones particulares del inmueble definido en la finca individualizada lo permitan, mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes, o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciera por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes.

## NIVEL c. PROTECCIÓN TIPOLOGICA EN GRADO 2

### 1. Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a edificios que por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constructivos del tejido y configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen fundamentalmente sobre las fachadas.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación.

### 2. Objetivos de la Intervención:

— No se autorizarán obras que modifiquen parcialmente los materiales y acabados y composición de la fachada, exigiéndose una actuación unitaria.

— Se prohíben los rótulos en fachada, en las plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios. Los rótulos sólo se permitirán en planta baja dentro de los límites del comercio y se adaptarán a la normativa que a tal efecto se especifica en las condiciones estéticas, con letras sueltas, no luminosas y sobre el paramento de la fachada.

### 3. Obras admisibles:

— Podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: Conservación y Mantenimiento, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación.

— Rehabilitación mediante obras cuyo objetivo sea el dotar el edificio de condiciones de habitabilidad para permitir su ocupación según su uso original.

— Reutilización con usos compatibles siempre que no altere el bien.

— Novación en los supuestos de obras de consolidación de los elementos de interés estructural y acabados que precisen de nuevas técnicas que no dañen la autenticidad del bien patrimonial.

— Podrán ser objeto de Obras de Reforma menor, parcial o general siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

— Podrán ser objeto de Obras de Ampliación mediante remonte o adición de una planta o más sobre las existentes o mediante la colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios no cualificados del solar, siempre que, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciera por remonte, podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiendo en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos más significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En cualquier caso estas condiciones habrán de estar determinadas en la ficha pormenorizada de cada edificación catalogada con este nivel de protección.

— Podrán ser objeto de Obras de Renovación interior, siendo obligatoria en este caso el mantenimiento de las fachadas y de los elementos estructurales que los consolidan.

## NIVEL d. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS

### 1. Definición y Ámbito de aplicación:

Este nivel de protección afecta a aquellos elementos incluidos en edificios que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados, con independencia de las obras de edificación sobre el resto de edificio, tales como escudos, fuentes, esculturas, etc.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar la conservación de dichos elementos.

### 2. Objetivos de la Intervención:

— Podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración y consolidación).

— Podrán ser objeto de obras tendentes a la reforma menor, parcial o general y obras de ampliación y sustitución siempre que en este caso se conserven los elementos catalogados y en su caso los elementos estructurales que los consolidan.

Será necesario su traslado o integración en la nueva edificación si se produjese la total sustitución de la edificación que le da soporte.

#### Artículo 2.4. Protección para LOS ENTORNOS.

El presente Plan Especial recoge dentro de su normativa los niveles de protección para los ENTORNOS definidos en el Catálogo de Elementos de Interés Histórico Artístico y Ambiental, como medida de protección de los elementos catalogados dentro del ámbito del APR-I.

##### NIVEL I. PROTECCIÓN ENTORNOS A

##### NIVEL II. PROTECCIÓN ENTORNOS B

##### NIVEL III. PROTECCIÓN ENTORNOS C

##### NIVEL IV. PROTECCIÓN ENTORNOS D

##### NIVEL V. PROTECCIÓN ENTORNOS E

##### NIVEL VI. ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

##### NIVEL I. PROTECCIÓN ENTORNOS. A

Es el área de la ciudad compuesto por el correspondiente espacio público y edificaciones en contacto inmediato con el BIEN DE INTERÉS CULTURAL donde independientemente de las protecciones particulares de las piezas arquitectónicas que incluye, es de aplicación la inalterabilidad del PARCELARIO en el ámbito de área definida por el APR-I, donde cualquier reforma o sustitución atenderá a la tipología y composición formal y material del conjunto, respetando y enriqueciendo el patrimonio de la ciudad. Los materiales y composición del espacio público adyacente responderá a actitudes únicas bajo proyectos que uniformen y consigan un lenguaje continuo revalorizando el BIC que lo genera. Se tenderá a ir ocultando aquellas instalaciones que dificulten lo expuesto y se elegirán especies vegetales, en su caso, que aseguren una escala adecuada entre el espacio urbano y el BIC. Se prohíbe cualquier anuncio o publicidad en el BIC y fuera de los planos de fachadas del entorno. En cualquier caso la publicidad y señalística urbana responderá a un diseño único.

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

Toda actuación en esta área se someterá a la tutela de los órganos que administran las intervenciones en BIC. Se entienden estos entornos de protección como aquellos que preceptivamente se definen en la Ley de Patrimonio.

##### NIVEL II. PROTECCIÓN ENTORNOS. B

Es el área de la ciudad compuesto por el correspondiente espacio público y edificaciones que definen aquellos caminos principales y

piezas arquitectónicas que nos dirigen al ENTORNO A), donde independientemente de las protecciones propias de cada pieza edilicia, es de aplicación la inalterabilidad del PARCELARIO (salvo aquellos casos donde no se consiga una habitabilidad mínima y se proponga, previamente, una asociación parcelaria; nunca segregación), como soporte paisajístico del conjunto histórico que se desarrolla en el entorno del BIC y a lo largo de Caminos Históricos que ponen en relación las distintas Partes de la Ciudad.

Las intervenciones edificatorias de reformas y/o sustituciones atenderán a las especificaciones de cada expediente en caso de estar catalogado el hecho a modificar y se exigirá una adecuada integración en el entorno en caso de sustitución sin renunciar a arquitecturas propositivas de cierto calado cultural y conceptual que supongan un enriquecimiento al patrimonio edificado de la ciudad. Toda actuación en esta área se someterá a la tutela de los órganos municipales competentes.

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

En este entorno son de aplicación las mismas consideraciones para los espacios públicos que en el A) con un único proyecto próximo a las especificaciones materiales del espacio BIC.

Toda actuación en esta área se someterá a tutela de los órganos municipales competentes.

##### NIVEL III. PROTECCIÓN ENTORNOS. C

Es el área de la ciudad compuesto por el espacio público y edificaciones en lugares del entorno del BIC a lo largo de Caminos Históricos de segundo orden, pero que definen antiguas estructuras de lugares y espacios históricos.

Las intervenciones en estas zonas, independientemente de aquellas piezas que se encuentren catalogadas, disfrutarán de una mayor flexibilidad propositiva.

Son de aplicación las mismas consideraciones en cuanto al espacio público que en B).

En estas áreas será preceptiva la intervención arqueológica que demanden las administraciones competentes.

Toda actuación en esta área se someterá a la tutela de los órganos municipales competentes.

##### NIVEL IV. PROTECCIÓN ENTORNOS. D

Es el área de ciudad que corresponde con los espacios públicos y caminos que en cierta forma relacionan los entornos anteriores



en primer grado, donde un tratamiento homogéneo propiciará una lectura continua entre las estructuras históricas de la ciudad y entre ellas y el resto de la urbe.

#### NIVEL V. PROTECCIÓN ENTORNOS. E

Es el entorno territorial de los Bienes de Interés Cultural.

Corresponde a aquellas áreas, caminos, horizontes, etc., que descubren el centro histórico y un SITIO desde el TERRITORIO. En esos lugares se cuidará que no existan intervenciones edilicias ni urbanas que dificulten esta cualidad en la lejanía.

#### NIVEL VI. ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Corresponde a un área delimitada como tal en este documento, en la cual será preceptivo previa la correspondiente Licencia Municipal de Obras una prospección arqueológica.

#### Artículo 2.5. Alteraciones en el Catálogo.

El Catálogo será susceptible de modificaciones, por inclusiones o exclusiones, con sujeción al procedimiento establecido en la legislación vigente para las modificaciones del Plan General Municipal.

1. Las modificaciones, por inclusiones o exclusiones, se incoarán, de oficio o a instancia de parte, en expediente individual para cada inmueble, finca, elemento arquitectónico, conjunto o parte del mismo.

2. En el expediente se justificarán razonadamente los motivos que aconsejen la calificación o descalificación, con aportación de antecedentes, datos históricos, opiniones de solvencia, dictámenes periciales y demás elementos relativos al valor artístico, histórico, arqueológico o ambiental del bien que se trate.

3. De la incoación de los expedientes de catalogación o descatalogación se dará conocimiento a los propietarios de los bienes, titulares de derechos reales inscritos, arrendatarios y ocupantes por cualquier título —mediante citación personal, cuando fueren conocidos y tuvieren su domicilio en el término municipal, y por edictos en otro caso—, los cuales tendrán la consideración de interesados en el procedimiento a todos los efectos legales procedentes.

4. Los expedientes serán sometidos a información pública por plazo de un mes.

5. La resolución de los expedientes corresponderá a la Comisión municipal ejecutiva. Cuando se trate de inmuebles declarados

como B.I.C. o Inventariados tendrá carácter de provisional y se elevará al órgano competente para la aprobación definitiva.

6. La descalificación de un inmueble o elemento arquitectónico catalogado requerirá la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) haber desaparecido a causa de destrucción o ruina, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto en esta ordenanza;
- b) acreditarse fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que aconsejaron la inclusión.

#### SECCIÓN 3.ª. PROYECTOS DE OBRAS.

##### Artículo 2.6. Arqueología.

1. Será obligatorio dentro del ámbito de este Plan y de los entornos protegidos, un seguimiento arqueológico cuando así lo estime la Administración correspondiente. En cualquier caso, será preceptiva una memoria histórica-arqueológica en aquellas obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o que se desarrollen en el ámbito de los Entorno A. En dicha memoria se valorará la incidencia de las obras y se definirán los pasos a seguir en el seguimiento arqueológico de las mismas en el caso de que sea necesario.

2. Para los elementos arqueológicos catalogados existentes en Suelo Urbano, las actuaciones de urbanización, demolición, obra nueva o movimientos de tierra que impliquen remociones del terreno bajo rasante natural, ya sean actuaciones públicas o privadas, deberán someterse con carácter previo al inicio de los trabajos a una evaluación arqueológica que incluirá prospecciones superficiales y sondeos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de la misma.

3. Independientemente de los elementos arqueológicos aislados, ya estén en Suelo Urbano o Suelo Rústico, se delimita dentro del



casco urbano (según plano adjunto) una zona especial que se denominará “Zona de Protección Arqueológica”, en la cual será preceptivo, previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, una prospección arqueológica con sondeos mecánicos a cargo del promotor, a fin de evaluar la presencia o ausencia de restos arqueológicos. Si durante estos trabajos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio Cultural y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

4. En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

Artículo 2.7. Documentación específica de los Proyectos de Obras que afecten a edificaciones catalogadas.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los deferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la partida y como mínimo:

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que, en la morfología de edificio, pudieran introducir las obras.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

### 3. Obras de acondicionamiento:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

### 4. Obras de restauración:

- Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

## 5. Obras de reforma:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

## Artículo 2.8. Tramitación administración.

Para cualquier obra que se vaya a ejecutar en el sector de aplicación de este Plan Especial, será preceptivo la presentación de un anteproyecto ante las Administraciones competentes, las cuales emitirán una resolución donde se recojan todos los aspectos formales, técnicos e históricos-arqueológicos a considerar en el posterior proceso de elaboración del proyecto y obra correspondiente.

## CAPÍTULO 3

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

## SECCIÓN 1.ª. DISPOSICIONES GENERALES.

## Artículo 3.1. Definición y ámbito de aplicación.

Se definen en este documento del Plan Especial las condiciones particulares de desarrollo de aquellos Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Actuación Singular y Unidades de Actuación que se proponen para su ejecución mediante las fichas adjuntas.

Los ESTUDIOS DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES y PROYECTOS DE ACTUACIÓN SINGULAR son los siguientes:

1. PROYECTO SOBRE A.T.A.C. I.1, MANZANA Nº 60597 / A.E.G. I.3 “PALACIO DE GODOY”
2. PROYECTO SOBRE A.T.A.C. I.1. / A.E.G. I.4 “ANTIGUOS VIVEROS MUNICIPALES”
3. PROYECTO SOBRE A.T.A.C. I.1. / A.E.G. I.5 “BALUARTE DE SAN PEDRO”
4. PROYECTO SOBRE A.T.A.C. I.1. / A.E.L. I.6 “CALLE EUGENIO HERMOSO”
5. PROYECTO DE EQUIPAMIENTO DE LA MANZANA Nº 62581 “NUEVA PLAZA DE LA ENCARNACIÓN”

## 1. PROYECTO A.E.G. I.3.

Este proyecto como ya se define en el Programa de Actuación y Ejecución va dirigido a la puesta en valor de la manzana nº 60597 que recoge la situación del llamado “Palacio de Godoy”.

Dicho proyecto ha de considerar las siguientes actuaciones:

- a) La superficie total de intervención es de 4.050 m<sup>2</sup>.
- b) Restauración del Edificio Histórico que tiene una superficie construida de 2.672 m<sup>2</sup>.
- c) Expropiación de los solares marcados con una superficie total de 960 m<sup>2</sup>.
- d) Las condiciones de edificación vendrán marcadas por la creación de una Plaza elevada a la altura de la cota de Planta Baja del Palacio. Dicho edificio presentará su fachada libre de obstáculos hacia el río y se permitirá una construcción sobre el resto del solar de una altura de tres plantas sobre las distintas rasantes y separada 12.00 metros de los laterales del Palacio.
- e) Se construirá un aparcamiento subterráneo y el resto de la edificación será de uso socio-recreativo.
- f) Edificabilidad:  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} / 4.050 \text{ m}^2 = 2.025 \text{ m}^2$ .

## 2. PROYECTO A.E.G. I.4.

Este proyecto consiste en la recuperación del lugar de antiguas canteras y posterior uso como vivero municipal, para equipamiento deportivo dentro del gran sistema de espacios libres de la ronda del centro histórico.

En el diseño de la instalación se tendrán en cuenta los siguientes principios de ocupación:

- a) La superficie a ordenar es de 15.414 m<sup>2</sup>.
- b) Podrán ubicarse instalaciones cubiertas aprovechando el gran desnivel producido por las mencionadas canteras.
- c) Se tendrá en consideración el entorno de manera que solucione el acceso a la Puerta de Mérida y su integración a los recorridos que van desde la Puerta del Alpendiz hasta los Jardines de Trinidad.
- d) Se estudiará la articulación con los usos dados al Baluarte de San Pedro.
- e) Los usos a instalar pueden ser Piscina Climatizada, Pistas Polideportivas Cubiertas, Escuela del Deporte, Estancia al aire libre, etc.

- f) Superficie máxima edificable:  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.853 \text{ m}^2$ .
- g) Número de plantas: Edificación singular, máximo dos plantas.

### 3. PROYECTO A.E.G. 1.5.

Este proyecto que también se define dentro del A.T.A.C. I.I., consiste en la utilización del Baluarte de San Pedro como ascensor entre los Jardines de la Trinidad y la zona Sureste del Centro Histórico.

Para la redacción de este proyecto se atenderá:

- a) La posible construcción de un aparcamiento subterráneo en el Baluarte de San Pedro.
- b) La conexión con la zona deportiva del proyecto A.E.G. 1.4.
- c) La ordenación de los espacios exteriores mediante el diseño de una plaza-jardín con posibles equipamientos.
- d) La intervención es sobre una superficie de  $6.385 \text{ m}^2$ .
- e) Número de plantas: 1.
- f) Edificabilidad:  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- g) Construcción:  $638 \text{ m}^2$ .

### 4. PROYECTO A.E.L. 1.6.

Este proyecto situado entre los Baluartes de la Trinidad y San Pedro han de convertirse en la cinta transportadora entre la Puerta de la Trinidad y las partes altas del Centro Histórico.

Por otro lado debe de ser el equipamiento general que necesita el sector Este del Centro Histórico.

Para su diseño se tendrá en consideración:

- a) En primer lugar hay que obtener una superficie de suelo de  $3.025 \text{ m}^2$ .
- b) Que el solar resultante de la ordenación es de  $3.345 \text{ m}^2$ .
- c) Que en su ordenación atenderá, no sólo a la nueva alineación hacia la Calle Eugenio Hermoso, sino a la restauración del paseo de ronda desde la muralla.
- d) Que su uso ha de contener las actividades docentes y culturales que necesita el área.
- e) Es de vital importancia el respeto que ha de tener con respecto al perfil de la Alcazaba.

- f) Edificabilidad:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.508 \text{ m}^2$ .

- g) Número de plantas: 2.

### 5. PROYECTO SOBRE LA MANZANA N.º 62581.

Este proyecto consiste en la construcción de un equipamiento socio-cultural que resuelva el frente principal a la nueva Plaza de la Encarnación.

Para su construcción se considerará:

- a) Una superficie a obtener de  $960 \text{ m}^2$ .
- b) Una superficie de solar de  $400 \text{ m}^2$ .
- c) Se considerará la posibilidad de un aparcamiento subterráneo que se extienda a todo el suelo público libre.
- d) La altura máxima de edificación será de dos plantas y una edificabilidad máxima de setecientos metros cuadrados.
- e) El uso del edificio será socio-cultural y asistencial.

## CAPÍTULO 4

### ÁREAS DE REMODELACIÓN — A.R.E.

#### SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las áreas que dentro del APR-I se encuentran en fase de desarrollo de planeamiento anterior a la redacción de este PLAN ESPECIAL.

##### Artículo 4.2. Condiciones de desarrollo.

Las condiciones de ordenación, gestión y ejecución se ajustarán a las determinaciones que se establecen en la figura urbanística que en la actualidad se encuentra en tramitación con independencia de que, en su momento, se refundan las particularidades que finalmente contemple dicha figura en las presentes Normas y con las adaptaciones precisas para adaptar su contenido a la terminología y conceptos de la presente Revisión de Plan General de Ordenación Municipal.

## ANEXO

### CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

#### TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LAS FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

- DENOMINACIÓN UA: Unidad de Actuación/N.º de Orden del Núcleo/N.º de Orden de la Unidad.

- DENOMINACIÓN NUR/NUS: Denominación del Núcleo Urbano.
- SUP. BRUTA m<sup>2</sup> SUELO: Superficie total en m<sup>2</sup> del ámbito territorial de la Unidad de Actuación.
- S. BRUTA C.D.A.: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- M2 TECHO LUCRATIVO. Superficie edificable total lucrativa atribuida a la Unidad, distribuida en los usos Residencial, Equipamiento, Industrial y Total.
- SUP. MIN. DOT. PUB. PRO.: Superficie mínima de Dotaciones Públicas Propuestas en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación, desagregada según los usos de Espacios Libres, Equipamientos (Dotación) y Viales.
- SUP. DOTACIONAL (m<sup>2</sup> SUELO): Superficie Dotacional en m<sup>2</sup> de suelo, especificada según los siguientes conceptos:
  - EXTERNA A OBTENER: Superficie en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas (Espacios Libres y Equipamientos) exteriores al ámbito territorial de la Unidad de Actuación a obtener por los titulares de los terrenos según el procedimiento establecido en las Normas del Plan (Artículo 3.2.4 de la Normativa Urbanística General).
  - OBTENIDA: Superficie Dotacional Pública en m<sup>2</sup> de suelo (Espacios Libres, Equipamiento o Viales) incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación y que se encuentran ya obtenidos.
  - A OBTENER Y CEDER: Superficie total de suelo en m<sup>2</sup> de Dotaciones Públicas a obtener y ceder, que representa la suma de las Superficies Mínimas de Dotaciones Públicas Propuestas y las Externas a Obtener, detrayendo la Superficie de suelo Obtenida.

OBSERVACIÓN: El Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación se obtendrá mediante el cociente entre la SUPERFICIE TOTAL DE m<sup>2</sup> DE TECHO LUCRATIVO y S. BRUTA C.D.A.

**ANEXO: CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO**

DENOMINACIÓN UA	NUP		ZONA		OBSERVACIÓN
	SUP BRUTA M <sup>2</sup> SUELO	S. BRUTA C.D.A. M <sup>2</sup> SUELO	EXTERNA A OBTENER	OBTENIDA	
UA-1/01	1.972	1.972	0	0	2.430
UA-1/02	1.272	1.272	1.155	0	490
UA-1/03	1.126	1.066	0	30	0
<b>Total general</b>	<b>4.372</b>	<b>4.342</b>	<b>1.155</b>	<b>30</b>	<b>2.920</b>

# SERVICIO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO



**SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
<http://sia.juntaex.es>



**OFICINAS DE RESPUESTA PERSONALIZADA**

O.R.P.	DOMICILIO	TELÉFONO	O.R.P.	DOMICILIO	TELÉFONO
BADAJOS	Avda. Huelva, 2	924.01.20.20	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
CÁCERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibarruri, s/n	927.01.74.81



**CAD**

**CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA**

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBUQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña, 13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermida de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/ Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Est. Enológica, Ctra. Sevilla, 114	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapan, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S. Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MIAJADAS	C/ Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Benítez Montero, 5	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CASAR DE PALOMERO	Plaza de España, 1	927.01.57.38	MONTANECH	Plaza de España, 1	927.02.35.56
CASTAÑAR DE IBOR	Plaza de España, s/n	927.55.46.95	MONTEHERMOSO	Ctra. de Plasencia, 45	927.01.57.14
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.00
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón, 1	927.01.66.16
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º-1º	924.02.24.21	OLIVENZA	Avda. Vva. del Fresno, s/n	924.01.45.31
FUENTE DE CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARRUBIAS	Plaza de España, 1- bajo	924.01.99.70
GUAREÑA	Carretera de la Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/ Francisco Becerra, 2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Angel Bañuelo, 1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Plaza González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/ Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/ Marialba, 14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución, 12	924.02.18.74
JARAZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia - Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. de los Santos, s/n	924.02.96.34

**TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**

**901 601 601**

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
 Consejería de Presidencia

*Dirección General de Coordinación e Inspección*



# EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del D.O.E. en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del D.O.E.

Durante el año 2007 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2007, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CD anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CD de los años 2000 a 2006, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2007 o adquisición de CD de un año dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@juntaextremadura.net (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2007: 40,62 euros.
- CD de los años 2000 a 2006 (cada uno): 20,31 euros.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2007

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2007 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por **AÑOS NATURALES INDIVISIBLES** (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2007, es de 101,52 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,46 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,18 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 4,09 euros si tiene menos de 60 páginas y 10,16 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte, Caixa Catalunya y Caja de España).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800 - Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2007 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2007. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

*Secretaría General*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56