

AYUNTAMIENTO DE
T A L A Y U E L A
C Á C E R E S

**N O R M A S
S U B S I D I A R I A S**

MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

FICHEROS NORMATIVOS

TEXTO REFUNDIDO

M A Y O 2 0 0 8

0. ÍNDICE.

0. PRESENTACIÓN	
12. ZONAS DE ORDENANZA	1
12.1 GENERALIDADES	1
12.2 DEFINICIÓN	1
12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA	2
13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA.....	3
13.1 OBJETO Y CONTENIDO	3
13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	3

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene los Títulos 12 y 13 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de TALAYUELA, Provincia de Cáceres, cuya redacción fue contratada por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, adjudicando los trabajos en 1998 a la empresa RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.

El contenido de estos Títulos está formado por dos ficheros normativos donde se recogen las Condiciones Particulares de Aprovechamiento de las distintas zonas de ordenanza en Suelo Urbano (Título 12) y las Condiciones de desarrollo de las distintas Unidades de Actuación y sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Título 13) determinados por las presentes Normas Subsidiarias

El trabajo ha sido realizado por el equipo dirigido por la arquitecto M^a Ángeles Vega González. La información urbanística y el documento de aprobación inicial se elaboraron durante el otoño de 1998, mientras que la documentación para aprobación provisional se preparó en el verano de 1999.

El equipo redactor ha estado formado por las siguientes personas:

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga.

Ángel Sánchez Fernández, estudiante de arquitectura.

El presente documento, elaborado en febrero de 2008 es el texto refundido de este documento, incorporando la ficha del sector SAU-1 cuyas determinaciones fueron cambiadas por la Modificación Puntual nº 14, ya aprobada definitivamente.

12. ZONAS DE ORDENANZA

12.1 GENERALIDADES

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar clasificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art.40.2 del Reglamento de Planeamiento.
- B. En el Suelo Apto para Urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, resultando determinaciones remitidas a los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2 DEFINICIÓN

Las zonas de ordenanza diferenciada que estas Normas Subsidiarias establecen son:

1. **Casco Antiguo / Bloque:** Regula aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en su interior. Corresponde tanto a las zonas que conforman el núcleo originario como a las de tipología de bloque.
2. **Unifamiliar Intensiva:** Edificación de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas por linderos con otras parcelas.
3. **Unifamiliar extensiva - I:** Edificación de viviendas unifamiliares exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de tamaño medio.
4. **Unifamiliar extensiva - II:** Edificación de viviendas unifamiliares exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de mayor tamaño.

5. **Residencial de colonización:** Edificación de viviendas familiares correspondientes a las realizadas por el Instituto nacional de Colonización en los núcleos de santa María de las Lomas, Tiétar, Barquilla de Pinares y Pueblonuevo de Miramontes.
6. **Industria en casco:** Edificación compacta de uso exclusivo industrial que por sus características de compatibilidad pueden ser emplazadas en zonas contiguas a las residenciales.
7. **Industria media:** Edificación de uso exclusivo industrial que por sus características tiene menor grado de compatibilidad con los usos residenciales.
8. **Almacenaje Agro-ganadero:** Edificación de almacenaje para apoyo a las edificaciones agroganaderas.
9. **Servicios de carretera:** Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras.
10. **Dotacional Compacto (DC):** Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular compacta o exenta, para dotaciones públicas.
11. **Dotacional Exento (DE):** Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.
12. **Zonas Verdes (ZV):** Espacios libres ajardinados y Parques Urbanos de titularidad y uso públicos.

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1

NOMBRE	Casco Antiguo / Bloque
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que ésta es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana. Corresponde tanto a las zonas que conforman el núcleo originario como a las de tipología de bloque.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	100 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m)	5 m (1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

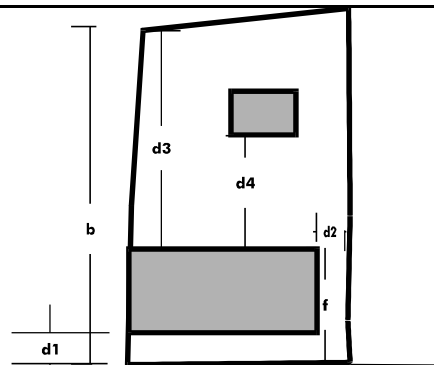
OCUPACIÓN (%)	PB: 100%; otras plantas: determinada por las condiciones de fondo y retranqueos.
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Determinada por condiciones de altura y ocupación
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	Nº plantas según lo señalado en planos / 7m (2pl); 10,5m (3pl); 13m (4pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	20 m
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o 100 m² construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela..

(1) En aquellas parcelas no consideradas aptas para el uso residencial podrá admitirse la construcción en 2 plantas para usos de garaje, comercio o almacén

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1

NOMBRE	Casco Antiguo / Bloque
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas. Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.

* Las cubiertas serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

* Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.

* El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros, será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.

3. Balcones y miradores:

* Se admiten cuerpos volados cerrados, pero con las condiciones dimensionales de los balcones (Ver arts. 5.6.12 y 5.6.14 NNUU).

* Se permiten balcones (Ver art. 5.6.14 NNUU)

* Se prohíben marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos (Ver art. 5.7.3 NNUU).

4. Otras condiciones:

* Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª. - Uso terciario: * Oficinas, sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación; con atención al público en planta baja o primera de la edificación. * Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre la rasante de la edificación o en edificio exclusivo. * Hostalero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo. * Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, en planta baja o bajo rasante de la edificación. - Uso dotacional - equipamiento: * En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. * En categoría 2ª. * En categoría 3ª, en planta baja o en edificio exclusivo. * En categoría 4ª. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - almacén, categoría 1ª, en planta baja de la edificación.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE	Unifamiliar intensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas por linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	70 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

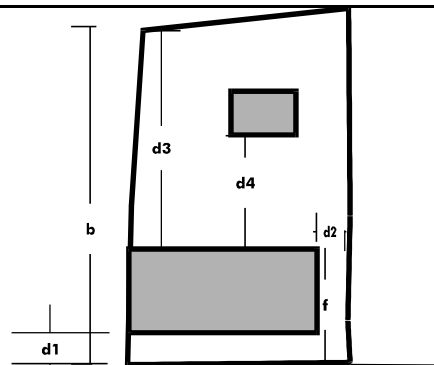
OCUPACIÓN (%)	100% en planta baja. En planta superior determinada por el fondo edificable.
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Determinada por condiciones de altura y ocupación
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	2 (PB + 1) / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (1) (2)	Según planos (1) (2)
FONDO MÁXIMO (f)	15 m excepto para usos no residenciales en que no se fija	15 m
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo ó = 3 m	Sin retranqueo ó = 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- (1) En manzanas ya edificadas con retranqueos será el existente en las parcelas colindantes.
 - (2) En manzanas no edificadas podrán fijarse retranqueos a la alineación exterior, que serán obligatorios para toda la manzana.
- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o 100 m² construidos.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE	Unifamiliar intensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

* Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

3. Balcones y miradores:

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª - Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso terciario: * Oficinas, en categoría 1ª. * Comercio, categoría 1ª. * Hostelería. * Hospedaje - Uso Dotacional - Equipamiento: * En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. * En categoría 2ª. * En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. * En categoría 4ª. - Uso industrial, categoría 1ª. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	Unifamiliar extensiva - I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	300 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

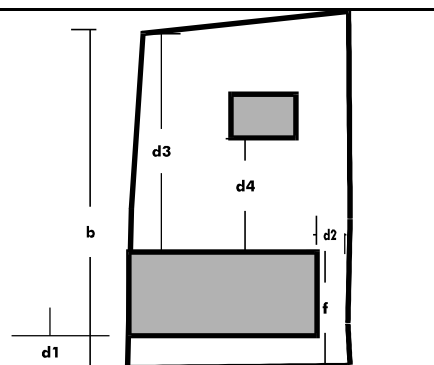
OCUPACIÓN (%)	50 %
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	1 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-	2 (PB + 1) / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 2,5 m	> 2,5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m (1)	> 3 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos.
- * Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta (3m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
- (1) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	Unifamiliar extensiva - I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

* Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

3. Balcones y miradores

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categoría 1ª.
----------------------	----------------------------------

USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, categoría 3ª- Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, en categoría 1ª, aneja a la vivienda del titular.* Comercio, categoría 1ª.* Hostelería.* Hospedaje.- Uso Dotacional - Equipamiento:<ul style="list-style-type: none">* En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación.* En categoría 2ª.* En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo.* En categoría 4ª.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
-----------------------------	---

USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.
------------------------	--

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	Unifamiliar Extensiva - II
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de mayor tamaño.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	700 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	16 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

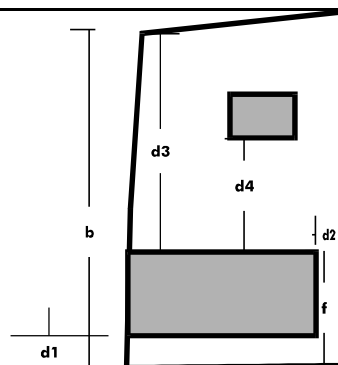
OCUPACIÓN (%)	35%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	0,7 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-	2 (PB + 1) / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 2,5 m	> 2,5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	> 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos.
- * Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta (3m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	Unifamiliar Extensiva - II
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

* Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

3. Balcones y miradores

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none"> - Uso Residencial, categoría 3ª - Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> * Oficinas, en categoría 1ª, aneja a la vivienda del titular. * Comercio, categoría 1ª. * Hostelería. * Hospedaje. - Uso Dotacional - Equipamiento: <ul style="list-style-type: none"> * En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. * En categoría 2ª. * En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. * En categoría 4ª. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5

NOMBRE	Residencial de colonización
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o exenta.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas familiares correspondientes a las realizadas por el Instituto Nacional de Colonización en los núcleos de Santa María de las Lomas, Tiétar, Barquilla de Pinares y Pueblonuevo de Miramontes.
(1)

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

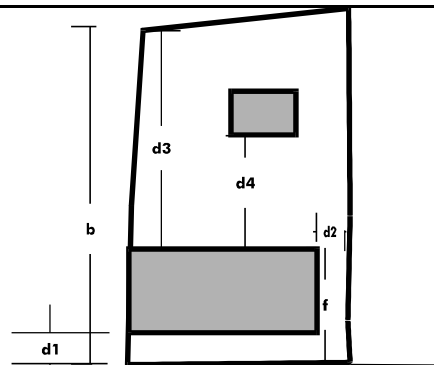
OCUPACIÓN (%)	75%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Determinada por condiciones de altura y ocupación
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	La dominante en el frente de calle.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	El existente ó = 2,5 m	El existente ó = 2,5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	No se limita	No se limita
LINDERO POSTERIOR (d3)	El existente ó > 3 m	El existente ó > 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) Ver las condiciones específicas de protección para esta zona en los núcleos de Tiétar, Barquilla y Pueblonuevo, recogidas en el Catálogo de Protección de estas NNSS.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5

NOMBRE	Residencial de colonización
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o exenta.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

* Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

3. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

Todo esto sin perjuicio de lo señalado en las condiciones de protección.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª - Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso Terciario: * Oficinas, en categoría 1ª. * Comercio, categoría 1ª. * Hostelería. * Hospedaje. - Uso Dotacional - Equipamiento: * En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. * En categoría 2ª. * En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. * En categoría 4ª. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso agropecuario, en categoría 1ª, pequeña explotación familiar.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	Industria en casco
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de pequeño tamaño.
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

DEFINICIÓN

Edificación de uso exclusivo de industrias que por sus características puedan ser emplazadas en zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de zonas verdes de protección.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	300 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m)	15 m (1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

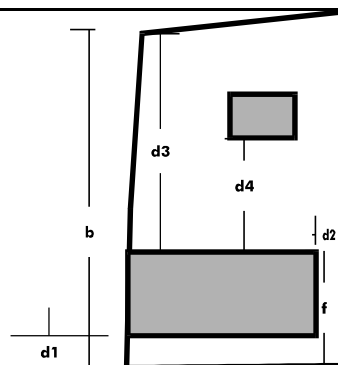
OCUPACIÓN (%)	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	1 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-	1 (PB) / 7 m (2)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d₁)	5 m	5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d₂)	Sin retranqueos o > 5 m (1) (2)	Sin retranqueos o > 5 m (1) (2)
LINDERO POSTERIOR (d₃)	> 5 m (1)	> 5 m (1)
OTROS EDIFICIOS (d₄)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

1) Estas determinaciones se refieren a nuevas segregaciones, excusándose de las mismas aquellas parcelas registradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes NNSS. Podrán definirse para manzanas completas, y siempre que este extremo sea recogido por la figura de planeamiento que desarrolle el área, áreas de parcelas mayores de 400 m² para la construcción de naves nido.

(2) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.

* Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

NOMBRE	Industria en casco
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de pequeño tamaño.
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

3. Balcones y miradores:

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso industrial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, categoría 2ª, limitado al 40% de la edificabilidad total, y a 2 viviendas (300 m²), siempre ligadas al personal que desarrolla la actividad (1).- Uso terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, limitado a un 40% de la edificabilidad total (1).* Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.- Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Dotacional - Equipamiento:<ul style="list-style-type: none">* En categoría 4ª.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.- Uso agropecuario, categoría 1ª. <p>(1) Se limita la suma de superficie destinada a uso residencial y de oficina al 40% del total.</p>
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

7

NOMBRE	Industria media
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de tamaño medio
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

DEFINICIÓN

Edificación de uso exclusivo industrial que por sus características tiene menor grado de compatibilidad con los usos residenciales.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	600 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m)	20 (1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

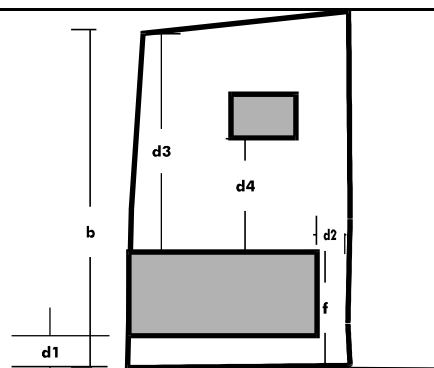
OCUPACIÓN (%)	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	0,9 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	2 (PB + 1) / 7 m (2)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	> 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	> 5 m	> 5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	> 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) Estas determinaciones se refieren a nuevas segregaciones, excusándose de las mismas aquellas parcelas registradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes NNSS. Podrán definirse para manzanas completas, y siempre que este extremo sea recogido por la figura de planeamiento que desarrolle el área, áreas de parcelas mayores de 400 m² para la construcción de naves nido.

(2) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.

* Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

7

NOMBRE	Industria media
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de tamaño medio
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

3. Balcones y miradores:

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Industrial
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, categoría 1º, limitado al 40% de la edificabilidad total, y a 2 viviendas (300 m²), siempre ligadas al personal que desarrolla la actividad (1).- Uso terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, limitado a un 40% de la edificabilidad total (1).* Comercio, en categorías 1º y 2º, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.* Hostelería.* Hospedaje.- Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Dotacional - Equipamiento:<ul style="list-style-type: none">* En categoría 1º: Sanitario, de uso exclusivo de la empresa.* En categoría 4º.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. <p>(1) Se limita la suma de superficie destinada a uso residencial y de oficina al 40% del total.</p>
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8

NOMBRE	Almacenaje Agro - ganadero
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves agro - ganaderas
USO CARACTERÍSTICO	Agropecuario

DEFINICIÓN

Edificación para apoyo de las explotaciones agroganaderas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	250 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

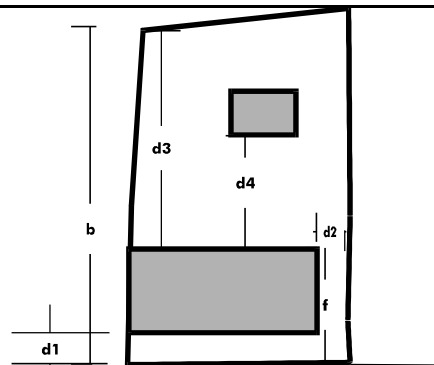
OCUPACIÓN (%)	40%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	0,8 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-	2 (PB + 1) / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	> 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	> 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8

NOMBRE	Almacenaje Agro - ganadero
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves agro - ganaderas
USO CARACTERÍSTICO	Agropecuario

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela, podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística, con excepción del ladrillo cerámico a cara vista, que queda excluido en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

3. Balcones y miradores:

* Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, con la única condición de respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico. Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso agropecuario
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso aparcamiento. - Uso industrial, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

9

NOMBRE	Servicios de Carretera
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación singular
USO CARACTERÍSTICO	Servicios de Carretera

DEFINICIÓN

Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

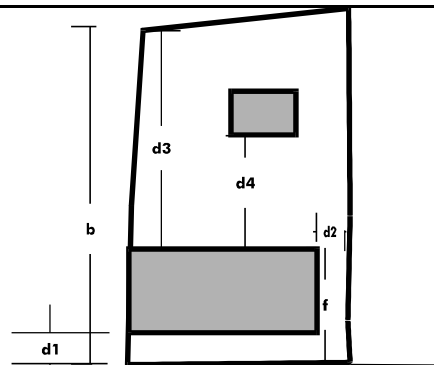
OCUPACIÓN (%)	Determinada por las condiciones de retranqueos.
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Determinada por las condiciones de ocupación y altura
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	2 (PB + 1) / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 6 m	> 6 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	> 6 m	> 6 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 6 m	> 6 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

9

NOMBRE	Servicios de Carretera
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación singular
USO CARACTERÍSTICO	Servicios de Carretera

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso de servicios de carretera.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, limitado a 1 vivienda (150 m²), siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.- Uso de aparcamiento.- Uso Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, en categoría 1ª, siempre vinculadas a la actividad principal.* Comercio, categoría 1ª.* Hostelería.* Hospedaje.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DC

NOMBRE	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación compacta para uso dotacional.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN

Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

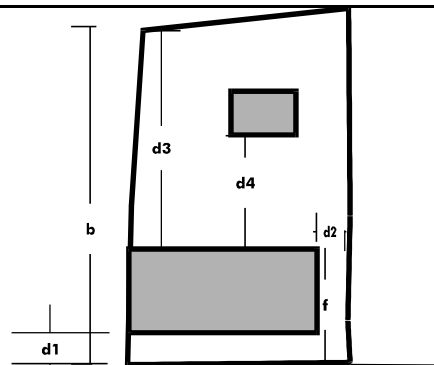
OCUPACIÓN (%)	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 70% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 1,4 m ² /m ² (1)
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-	La correspondiente a la manzana donde esté

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- (1) Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
- * Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta (3 m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DC

NOMBRE	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación compacta para uso dotacional.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso dotacional.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, categoría 1º, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m2.- Uso terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.* Hostelería: al servicio de la instalación.- Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DE

NOMBRE	Dotacional Exento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional.

DEFINICIÓN

Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

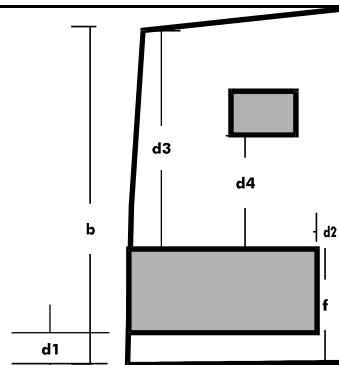
OCUPACIÓN (%)	40%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	Determinada por condiciones de altura y ocupación
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	2 (PB + 1) / 7 m (1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	> 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

* Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.

(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DE

NOMBRE	Dotacional Exento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso dotacional.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial, categoría 1º, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m2.- Uso terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.* Hostelería: al servicio de la instalación.- Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

ZV

NOMBRE	Zonas Verdes
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

DEFINICIÓN

Espacios libres ajardinados de titularidad y uso público.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

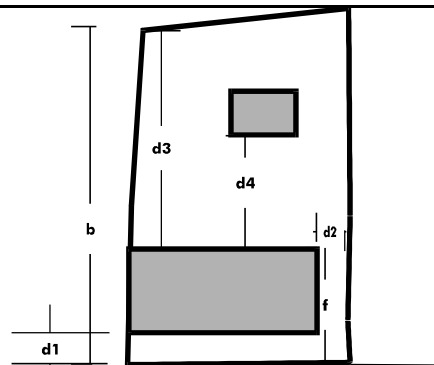
OCUPACIÓN (%)	5%
EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	0,05 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-)	1 (PB) / 3,3 m (1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	-
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	-
LINDEROS LATERALES(d2)	> 5 m	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- * Las condiciones de aprovechamiento están referidas a edificaciones complementarias. Sólo se permiten en zonas verdes calificadas como Parque Urbano.
- (1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.
- * En Parques Urbanos, se permiten instalaciones para usos dotacionales al aire libre.
- * El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios del artículo 6.2.4 de las NNUU.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

ZV

NOMBRE	Zonas Verdes
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso terciario: * Hostelería. (Cafetería, quiosco de bebidas, etc.). * Comercial: quiosco. - Uso dotacional: En categoría 3ª, en instalación al aire libre, con un máximo del 30% de la superficie total. - Uso de aparcamiento, en espacio libre de parcela, con un límite del 10% de la superficie total - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

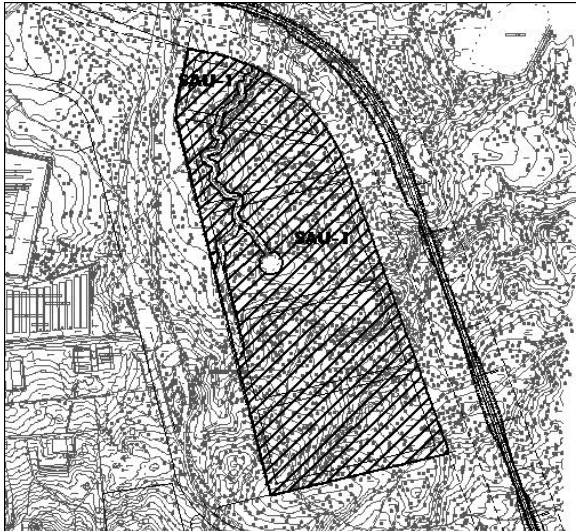
13.1 OBJETO Y CONTENIDO

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen una serie de Condiciones de Desarrollo referentes a Gestión, Objetivos, Aprovechamientos, Reservas, Cesiones y Ordenación, que serán de aplicación en las Unidades de Actuación y Sectores de Suelo Apto para Urbanizar establecidos en las presentes Normas Subsidiarias.

13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- B. La delimitación de cada ámbito, podrá admitir márgenes de más o menos un 5%, con respecto a la delimitación definitiva que habrá de establecer el Plan Parcial, o el Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación correspondiente.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**SAU-1****NOMBRE:** ENSANCHE INDUSTRIAL ALCANTARILLA**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situado al norte del casco de Talayuela, supone una ampliación del Polígono Industrial existente.

GESTIÓN DEL SUELO**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m2)	251.196,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	75.358,80
Nº MÁX. VIV.	0	DENSIDAD(viv/ha)	
		EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)	0,30

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	Nº VIV.
Industrial	60.287,04	
Terciario	15.071,76	
TOTAL	75.358,80	0

CESIONES DE SUELO (1)

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública		
Equipamiento		
Otros		
Viarío		
TOTAL		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m2const)
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS		
USOS LUCRATIVOS		

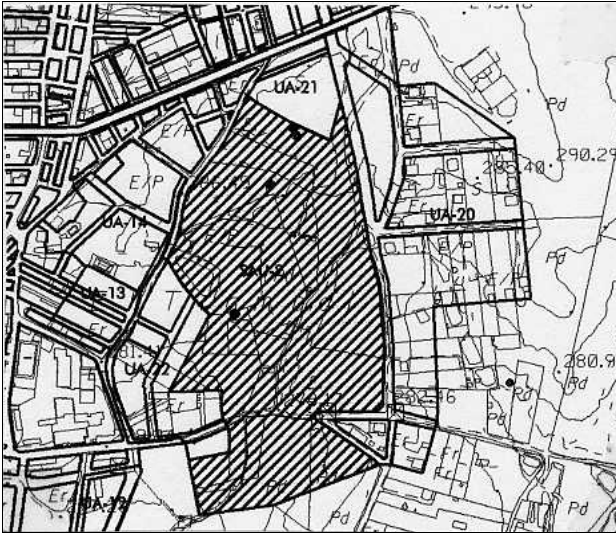
OBSERVACIONES

(1) Las cesiones para usos públicos serán las establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.

- Infraestructuras de conexión exterior asignadas:

1. Emisario y depuradora Norte de Talayuela.
2. Conexión viaria Carretera de los Poblados a Carretera de Jarandilla (Tramo norte de la RV-3).
3. Aducción de agua desde el depósito de Talayuela.

Las zonas limítrofes a las carreteras se encuentran afectadas por las limitaciones a la propiedad descritas en el Capítulo IV de la Ley 7/95, de Carreteras de Extremadura, y el Título III del Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR**SAU-2****NOMBRE:** EL TRAMPAL**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado al Este del casco de Talayuela, entra el límite consolidado y la UA-20.

GESTIÓN DEL SUELO**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	102.448,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m²	40.979,20
Nº MÁX. VIV.	123	DENSIDAD(viv/ha)	12,00
		EDIFICABILID. BRUTA (m²/m²)	0,40

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m ² CONST.	Nº VIV.
Residencial. Extensiva	40.979,20	123
TOTAL	40.979,20	123

CESIONES DE SUELO (1)

USOS PÚBLICOS	m ² SUELO	%
Zona Verde Pública		
Equipamiento		
Otros		
Viarío		
TOTAL		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m ² const)
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)

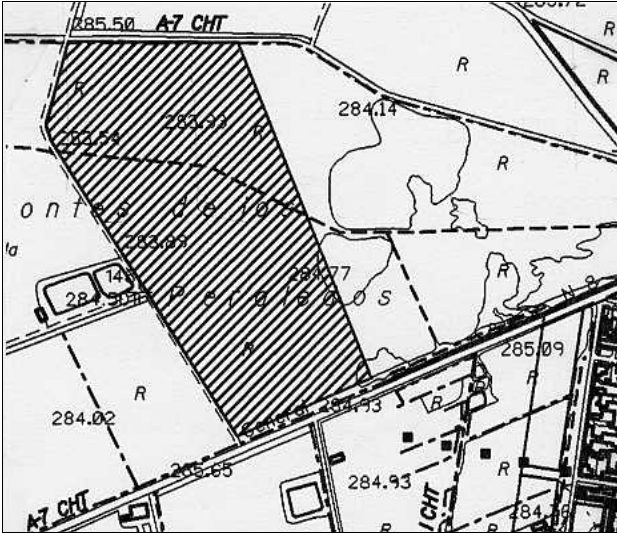
	m ² SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS		
USOS LUCRATIVOS		

OBSERVACIONES

(1) Las cesiones para usos públicos serán las establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Infraestructuras de conexión exterior asignadas (art. 18.3 de la Ley 6/98):

1. Acondicionamiento viario del camino entre la Avda. de las Escuelas y la Carretera de los Poblados.
2. Emisario de conexión con el colector que arranca tras el Colegio Gonzalo Encabo. (coste compartido al 50% con la UA-20).
3. Aducción de agua desde la red general de Talayuela.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR**SAU-3****NOMBRE:** LA CASETA DE MIRAMONTES**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado en la carretera CG-8, en Pueblonuevo de Miramontes.

GESTIÓN DEL SUELO**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m2)	110.800,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	73.128,00
Nº MÁX. VIV.	136	DENSIDAD(viv/ha)	12,00
		EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)	0,66

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	Nº VIV.
Residencial Extensivo	73.697,00	136
TOTAL	73.128,00	136

CESIONES DE SUELO (1)

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública	11.085,00	10,00%
Equipamiento	1.488,00	1,34%
Otros	614,00	0,000%
Viarío	15.721,00	14,18%
TOTAL	28.908,00	25,52%

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m2const)
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	28.908,00	25,52%
USOS LUCRATIVOS	73.697,00	74,48%

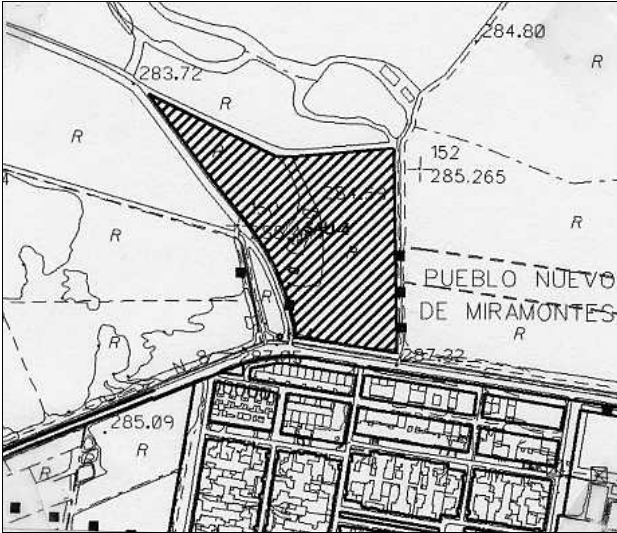
OBSERVACIONES

Las Normas Subsidiarias se limitan a recoger las determinaciones del Plan Parcial en tramitación:

- Infraestructuras de conexión exterior asignadas (art. 18.3 de la Ley 6/98):

1. Emisario de conexión con los colectores de la red general del núcleo de Pueblonuevo.
2. Aducción de agua desde la red general.
3. Acondicionamiento de itinerario peatonal paralelo a la carretera entre el sector y el núcleo de Pueblonuevo.

- El Plan Parcial que desarrolle el sector establecerá un retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto de la carretera de 28,5 m, medidos desde su eje.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR**SAU-4****NOMBRE:** PUEBLONUEVO NORTE**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado en la carretera CG-8, en Pueblonuevo de Miramontes.

GESTIÓN DEL SUELO**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	45.824,93	EDIFICABILIDAD TOTAL m²	18.329,97
Nº MÁX. VIV.	55	DENSIDAD(viv/ha)	12,00
		EDIFICABILID. BRUTA (m²/m²)	0,40

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m ² CONST.	Nº VIV.	USOS PÚBLICOS	m ² SUELO	%
Residencial Extensiva	18.329,97	55	Zona Verde Pública		
			Equipamiento		
			Otros		
			Viario		
TOTAL	18.329,97	55	TOTAL		

CESIONES DE SUELO (1)**ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m ² const)	ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)	m ² SUELO	%
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente		CESIÓN USOS PÚBLICOS		
PRIVADA			USOS LUCRATIVOS		

OBSERVACIONES

(1) Las cesiones para usos públicos serán las establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Infraestructuras de conexión exterior asignadas (art. 18.3 de la Ley 6/98):

1. Emisario de conexión con los colectores de la red general del núcleo de Pueblonuevo.

2. Aducción de agua desde la red general.

3. Acondicionamiento de itinerario peatonal paralelo a la carretera en toda la fachada norte de Pueblonuevo.

- El Plan Parcial que desarrolle el sector establecerá un retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto de la carretera de 28,5 m, medidos desde su eje.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**SAU-5****NOMBRE:** QUEBRADA DE CARCAJOSO**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado al sureste del núcleo de Talayuela, en los suelos junto al Polígono Industrial El Egido, próximo a la EX119.

GESTIÓN DEL SUELO**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m2)	96.957,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	87.261,00
Nº MÁX. VIV.		DENSIDAD(viv/ha)	0,00
		EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)	0,90

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	Nº VIV.
Industrial		
Terciario		
TOTAL	87.261,00	

CESIONES DE SUELO (1)

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública		
Equipamiento		
Otros	0,00	0,000%
Viaro		
TOTAL		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m2const)
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS		
USOS LUCRATIVOS		

OBSERVACIONES

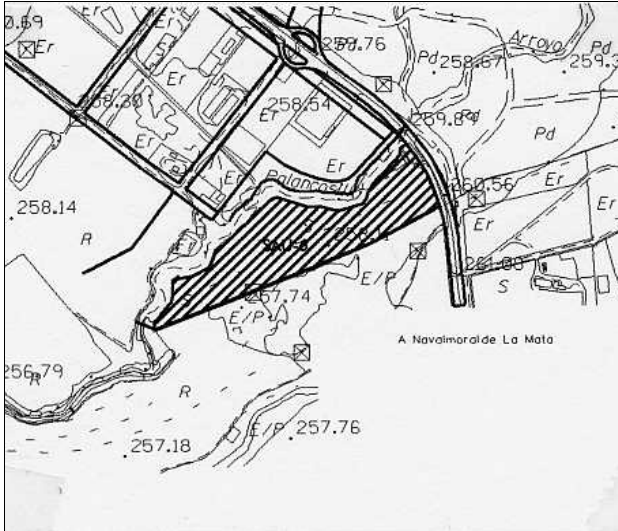
- 1) Las cesiones de usos públicos serán las establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- 2) La banda de protección de cauce interior al sector deberá quedar integrada en el sistema de espacios libres del mismo.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SAU-6

NOMBRE: ARROYO PALANCO

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del núcleo de Talayuela.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	24.631,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m²	4.926,20
Nº MÁX. VIV.	15	DENSIDAD(viv/ha)	6,00
		EDIFICABILID. BRUTA (m²/m²)	0,20

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m ² CONST.	Nº VIV.
Residencial Extensiva	4.926,20	15
TOTAL	4.926,20	15

CESIONES DE SUELO (1)

USOS PÚBLICOS	m ² SUELO	%
Zona Verde Pública		
Equipamiento		
Otros		
Viarío		
TOTAL		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m ² const)
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)

	m ² SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS		
USOS LUCRATIVOS		

OBSERVACIONES

1) Las cesiones para usos públicos serán las establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.