



PLAN GENERAL MUNICIPAL ALCONERA (BADAJOZ)



NORMAS URBANÍSTICAS SEPTIEMBRE 2017

Redactado por Inmaculada García Sanz, arquitecta, para el
Excelentísimo Ayuntamiento de Alconera (Badajoz)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.



orchis conica



ÍNDICE

TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN.....	11
CAPÍTULO.1.1. DEFINICIONES	11
ART.1.1.1.1. Parámetros urbanísticos	11
ART.1.1.1.2. Alineación.....	11
ART.1.1.1.3. Manzana.....	11
ART.1.1.1.4. Parcela o parcela urbanística	11
ART.1.1.1.5. Línea de edificación	11
ART.1.1.1.6. Ancho de vial	11
ART.1.1.1.7. Rasante.....	11
ART.1.1.1.8. Parcela edificable.....	11
ART.1.1.1.9. Parcela mínima	12
ART.1.1.1.10. Parcela afectada	12
ART.1.1.1.11. Parcela protegida.....	12
ART.1.1.1.12. Linderos o lindes.....	12
ART.1.1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.....	12
ART.1.1.1.14. Fondo de parcela	12
ART.1.1.1.15. Circulo Inscrito.....	12
ART.1.1.1.16. Cerramiento de parcela	13
ART.1.1.1.17. Edificación alineada	13
ART.1.1.1.18. Fondo edificable	13
ART.1.1.1.19. Profundidad máxima edificable.....	13
ART.1.1.1.20. Edificación retranqueada	13
ART.1.1.1.21. Patio abierto.....	13
ART.1.1.1.22. Superficie libre.....	13
ART.1.1.1.23. Edificación aislada.....	13
ART.1.1.1.24. Separación entre edificaciones.....	13
ART.1.1.1.25. Edificación libre	13
ART.1.1.1.26. Superficie ocupada	14
ART.1.1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta	14
ART.1.1.1.28. Superficie edificable.....	14
ART.1.1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.....	14
ART.1.1.1.30. Nivel de rasante	14
ART.1.1.1.31. Altura de la edificación.....	14
ART.1.1.1.32. Altura total	14
ART.1.1.1.33. Altura de las instalaciones.....	14
ART.1.1.1.34. Altura de planta	14
ART.1.1.1.35. Altura libre de planta	14
ART.1.1.1.36. Planta Baja.....	15
ART.1.1.1.37. Planta de pisos.....	15
ART.1.1.1.38. Entreplanta.....	15
ART.1.1.1.39. Bajo cubierta	15
ART.1.1.1.40. Sótano	15



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.1.1.1.41. Semisótano.....	15
ART.1.1.1.42. Cuerpos volados	15
ART.1.1.1.43. Cuerpos cerrados.....	15
ART.1.1.1.44. Cuerpos abiertos.....	15
ART.1.1.1.45. Elementos salientes	16
ART.1.1.1.46. Volumen de la edificación	16
ART.1.1.1.47. Pendiente de cubierta.....	16
TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL).....	17
CAPÍTULO.2.1. GENERALIDADES.....	17
ART.2.1.1.1. Sobre las Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada	17
ART.2.1.1.2. Publicidad del Plan General.....	17
ART.2.1.1.3. Obligatoriedad del Plan General.....	17
CAPÍTULO.2.2. DEFINICIONES PARTICULARES.....	17
ART.2.2.1.1. Necesidad de la precisión de algunas de las definiciones comunes.....	17
ART.2.2.1.2. Precisión de la definición “Altura de la edificación”	17
ART.2.2.1.3. Precisión de la definición de “Altura total”	18
ART.2.2.1.4. Precisión de la definición de “Semisótano”	18
ART.2.2.1.5. Definición de “Construcciones por encima de la altura máxima”	19
ART.2.2.1.6. Definición de “elementos técnicos de las instalaciones” para el cómputo de “altura de las instalaciones”	19
ART.2.2.1.7. Definición de “Volumen máximo de la edificación sobre rasante”	20
ART.2.2.1.8. Definición de “Pendiente máxima del plano virtual de cubierta”	20
ART.2.2.1.9. Definición de “Tipología edificatoria”	20
ART.2.2.1.10. Definición de “Edificación”	20
ART.2.2.1.11. Definición de “Uso Turístico”	20
CAPÍTULO.2.3. DISPOSICIONES GENERALES.....	20
SECCIÓN.2.3.1. DISPOSICIONES.....	20
ART.2.3.1.1. Instrucciones para la interpretación y aplicación de los documentos del Plan.....	20
ART.2.3.1.2. Sistemas de medición de los parámetros edificatorios	21
ART.2.3.1.3. Regulación de las construcciones de escasa entidad	21
ART.2.3.1.4. Regulación general de tipologías edificatorias.....	21
ART.2.3.1.5. Clases de tipologías edificatorias.....	22
ART.2.3.1.6. Usos urbanísticos contemplados en el Plan General.....	22
ART.2.3.1.7. Clasificación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas.....	22
ART.2.3.1.8. Clasificación de usos urbanísticos del Reglamento de Planeamiento según sus características funcionales.....	23
ART.2.3.1.9. Otros usos que no implican actividad edificatoria o urbanizadora	24
ART.2.3.1.10. Actividades sujetas a comunicación previa.....	24
ART.2.3.1.11. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación	24
ART.2.3.1.12. Formulación de instrumentos de desarrollo	24
TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	25
CAPÍTULO.3.1. DIRECTRICES.....	25



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.3.1.1. CONDICIONES GENERALES.....	25
ART.3.1.1.1. Tipo, ámbito y objeto del Plan General Municipal	25
ART.3.1.1.2. Clasificación del suelo del Término Municipal	25
ART.3.1.1.3. Categorías de suelo urbano.....	25
ART.3.1.1.4. Categorías y variedades del suelo no urbanizable.....	25
ART.3.1.1.5. Compatibilidades entre clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo	26
ART.3.1.1.6. Acumulación de variedades en el Suelo No Urbanizable Protegido.....	26
ART.3.1.1.7. Tabla resumen de clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo de este Plan General.....	26
ART.3.1.1.8. Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.....	27
ART.3.1.1.9. Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal.....	28
ART.3.1.1.10. Incidencia del Plan de Gestión de ZEC nº 35 “Cuevas de Alconera” en el Plan General Municipal.....	32
ART.3.1.1.11. Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.....	35
ART.3.1.1.12. Protección de especies protegidas en el núcleo urbano y en edificaciones del suelo no urbanizable.....	36
ART.3.1.1.13. Luminarias exteriores en parcelas del suelo no urbanizable y en los polígonos industriales aislados del núcleo	36
ART.3.1.1.14. Depuración de aguas en parcelas del suelo no urbanizable	36
ART.3.1.1.15. Instalación de cerramientos en parcelas del suelo no urbanizable.....	37
ART.3.1.1.16. Actuaciones que conlleven plantaciones vegetales en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano	37
ART.3.1.1.17. Afección de terrenos por la presencia de cauces fluviales	37
ART.3.1.1.18. Afección de terrenos por la presencia de carreteras autonómicas y provinciales. Protección de las infraestructuras.	38
ART.3.1.1.19. Afección de terrenos por la presencia de líneas férreas. Protección de las infraestructuras.....	41
ART.3.1.1.20. Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión.....	41
ART.3.1.1.21. Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.....	42
ART.3.1.1.22. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano y urbanizable.....	43
ART.3.1.1.23. Yacimientos arqueológicos no detectados en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable	43
ART.3.1.1.24. Protección de los enclaves con arte rupestre	44
ART.3.1.1.25. Afección de terrenos por la presencia de vías pecuarias.....	44
ART.3.1.1.26. Afección de terrenos por la presencia de yacimientos minerales y demás recursos geológicos	44
ART.3.1.1.27. Ordenación de las instalaciones y actividades con sustancias peligrosas.....	45
ART.3.1.1.28. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal	45
ART.3.1.1.29. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.....	45
ART.3.1.1.30. Elementos por encima de la altura máxima de la edificación en Bienes incluidos en el Catálogo.....	45
SECCIÓN.3.1.2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	46
ART.3.1.2.1. Criterios generales de clasificación del suelo en este Plan General Municipal	46



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.1.2.2. Clasificación del suelo urbano	46
ART.3.1.2.3. Clasificación del suelo urbano consolidado	46
ART.3.1.2.4. Clasificación del suelo urbano no consolidado.....	46
ART.3.1.2.5. Clasificación del suelo urbanizable	47
ART.3.1.2.6. Clasificación del suelo no urbanizable	47
ART.3.1.2.7. Clasificación del suelo no urbanizable de protección natural ZEC	47
CAPÍTULO.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.	48
SECCIÓN.3.2.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.....	48
ART.3.2.1.1. División del Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística	48
SECCIÓN.3.2.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.....	48
ART.3.2.2.1. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.....	48
ART.3.2.2.2. Edificabilidad en ZOU CENTRO	49
ART.3.2.2.3. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial.....	49
ART.3.2.2.1. Edificabilidad en ZOU industrial CEM	49
ART.3.2.2.2. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística definidas para cada grupo de unidades de actuación urbanizadora	49
CAPÍTULO.3.3. CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	50
SECCIÓN.3.3.1. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	50
ART.3.3.1.1. Condiciones objetivas de formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable	50
ART.3.3.1.2. Condiciones estéticas para todo el suelo no urbanizable.....	50
ART.3.3.1.3. Condiciones de parcelación para el Suelo No Urbanizable.....	51
ART.3.3.1.4. Excepción de la altura máxima para edificaciones en el suelo no urbanizable anteriores a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura	51
ART.3.3.1.5. Establecimiento de actos y usos permitidos, autorizables y prohibidos en el suelo no urbanizable.....	51
ART.3.3.1.6. Aclaraciones sobre tipos, denominaciones y alcance de los usos contemplados en suelo no urbanizable.....	52
ART.3.3.1.7. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) para el Suelo No Urbanizable.	56
ART.3.3.1.8. Precisiones sobre el concepto “vinculado” en suelo no urbanizable.	57
SECCIÓN.3.3.2. CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.....	59
ART.3.3.2.1. Nota aclaratoria para todas las fichas de condiciones edificatorias en suelo no urbanizable	59
ART.3.3.2.2. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común. ...	59
ART.3.3.2.3. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Zona de Alto Interés ZEC "Cuevas de Alconera" (Plan de Gestión 35)61	
ART.3.3.2.4. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat	62
ART.3.3.2.5. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.....	64
ART.3.3.2.6. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias	65



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.7. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural “Agroforestal”	67
ART.3.3.2.8. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras	69
ART.3.3.2.9. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras “Líneas Férreas”	71
ART.3.3.2.10. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico	73
CAPÍTULO.3.4. GESTIÓN.	74
SECCIÓN.3.4.1. PROGRAMACIÓN	74
ART.3.4.1.1. Programación	74
SECCIÓN.3.4.2. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.	75
ART.3.4.2.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano	75
SECCIÓN.3.4.3. ACTUACIONES DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA PARA COMPLETAR LA CONSOLIDACIÓN (EN ADELANTE, OPO), QUE NO CONSTITUYEN PROPIAMENTE NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, ACTUACIONES URBANIZADORAS O TRASFORMACIONES URBANÍSTICAS.....	75
ART.3.4.3.1. Tabla resumen de superficies en OPO	75
ART.3.4.3.2. Ficha de condiciones estructurales de las OPO	76
SECCIÓN.3.4.4. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	79
ART.3.4.4.1. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-01	79
ART.3.4.4.2. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-02	80
ART.3.4.4.3. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-03	81
ART.3.4.4.4. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-04	82
ART.3.4.4.5. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-05	83
ART.3.4.4.6. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-06	84
ART.3.4.4.7. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-07	85
ART.3.4.4.8. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-08	86
ART.3.4.4.9. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-09	87
CAPÍTULO.3.5. SISTEMAS GENERALES.	88
ART.3.5.1.1. SG 1, AYUNTAMIENTO	88
ART.3.5.1.2. SG 2, ZONA VERDE	89
ART.3.5.1.3. SG 3, COLEGIO PÚBLICO.....	90
ART.3.5.1.4. SG 4, POLIDEPORTIVO	91
ART.3.5.1.5. SG-5, CEMENTERIO	92
CAPÍTULO.3.6. INFRAESTRUCTURAS.	93
SECCIÓN.3.6.1. RED VIARIA.....	93
ART.3.6.1.1. Red viaria.....	93
SECCIÓN.3.6.2. SANEAMIENTO.....	93
ART.3.6.2.1. Red de saneamiento.....	93
ART.3.6.2.2. Futura estación depuradora de aguas residuales.....	93
SECCIÓN.3.6.3. ABASTECIMIENTO.....	94
ART.3.6.3.1. Autorización de abastecimiento y recursos hídricos.....	94
SECCIÓN.3.6.4. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.....	94
ART.3.6.4.1. Electricidad baja tensión.....	94



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.3.6.5. ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN.....	94
ART.3.6.5.1. Electricidad alta tensión.....	94
SECCIÓN.3.6.6. ALUMBRADO.....	94
ART.3.6.6.1. Alumbrado.....	94
TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.....	95
CAPÍTULO.4.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO	95
SECCIÓN.4.1.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.....	95
ART.4.1.1.1. Sobre las condiciones de parcela mínima.....	95
ART.4.1.1.2. Modificación de la ordenación detallada de las subzonas.....	95
ART.4.1.1.3. Compatibilidad de usos pormenorizados.....	95
SECCIÓN.4.1.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.....	96
ART.4.1.2.1. Subzona RES1	96
ART.4.1.2.2. Subzona RES2	98
ART.4.1.2.3. Subzona RES3	100
ART.4.1.2.4. Subzona RES4	101
ART.4.1.2.5. Subzona RES5	103
ART.4.1.2.6. Subzona DPUB1	105
ART.4.1.2.7. Subzona DOTPRIV1	106
ART.4.1.2.8. Subzona IND1	107
ART.4.1.2.9. Subzona IND2	108
ART.4.1.2.10. Subzona IND3	110
ART.4.1.2.11. Subzona ZV1	112
CAPÍTULO.4.2. GESTIÓN	113
SECCIÓN.4.2.1. GESTIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	113
ART.4.2.1.1. Ficha de condiciones detalladas para OPO	113
SECCIÓN.4.2.2. GESTIÓN DETALLADA DE LOS GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	117
ART.4.2.2.1. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-01	117
ART.4.2.2.2. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-02.....	118
ART.4.2.2.3. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-03.....	119
ART.4.2.2.4. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-04.....	120
ART.4.2.2.5. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-05.....	121
ART.4.2.2.6. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-06.....	122
ART.4.2.2.7. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-07.....	123
ART.4.2.2.8. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-08.....	124
ART.4.2.2.9. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-09.....	125
CAPÍTULO.4.3. INFRAESTRUCTURAS.....	126
SECCIÓN.4.3.1. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	126
ART.4.3.1.1. Necesidad de establecer condiciones específicas para algunas infraestructuras.....	126
ART.4.3.1.2. Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano consolidado.....	126
ART.4.3.1.3. Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano no consolidado y urbanizable	127
SECCIÓN.4.3.2. RED VIARIA.....	127



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.3.2.1. Condiciones para la red viaria en todo el núcleo urbano	127
ART.4.3.2.2. Condiciones para la red viaria en el suelo urbano consolidado	128
SECCIÓN.4.3.3. SANEAMIENTO.....	128
ART.4.3.3.1. Condiciones para las instalaciones de saneamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable	128

Inmaculada García Sanz. Arquitectura y Urbanismo
www.horizontearquitectura.com
+34 616 467 359 +927 28 91 35
inmaculadagarciasanz@gmail.com
Ronda del Carmen 35, Bajo-H 10002 Cáceres



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.



TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN.

CAPÍTULO.1.1. DEFINICIONES

ART.1.1.1.1. Parámetros urbanísticos

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

ART.1.1.1.2. Alineación

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

ART.1.1.1.3. Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

ART.1.1.1.4. Parcela o parcela urbanística

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

ART.1.1.1.5. Línea de edificación

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

ART.1.1.1.6. Ancho de vial

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

ART.1.1.1.7. Rasante

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

ART.1.1.1.8. Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

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

ART.1.1.1.9. Parcela mínima

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

ART.1.1.1.10. Parcela afectada

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

ART.1.1.1.11. Parcela protegida

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

ART.1.1.1.12. Linderos o lindes

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

ART.1.1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela

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

ART.1.1.1.14. Fondo de parcela

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

ART.1.1.1.15. Círculo Inscrito

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.1.1.1.16. Cerramiento de parcela

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

ART.1.1.1.17. Edificación alineada

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

ART.1.1.1.18. Fondo edificable

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

ART.1.1.1.19. Profundidad máxima edificable

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

ART.1.1.1.20. Edificación retranqueada

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

ART.1.1.1.21. Patio abierto

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

ART.1.1.1.22. Superficie libre

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

ART.1.1.1.23. Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ART.1.1.1.24. Separación entre edificaciones

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

ART.1.1.1.25. Edificación libre

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.1.1.1.26. Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART.1.1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta

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

ART.1.1.1.28. Superficie edificable

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

ART.1.1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

ART.1.1.1.30. Nivel de rasante

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

ART.1.1.1.31. Altura de la edificación

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

ART.1.1.1.32. Altura total

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

ART.1.1.1.33. Altura de las instalaciones

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

ART.1.1.1.34. Altura de planta

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

ART.1.1.1.35. Altura libre de planta

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



ART.1.1.1.36. Planta Baja

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

ART.1.1.1.37. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

ART.1.1.1.38. Entreplanta

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a la altura de la planta baja.

ART.1.1.1.39. Bajo cubierta

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

ART.1.1.1.40. Sótano

Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

ART.1.1.1.41. Semisótano

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

ART.1.1.1.42. Cuerpos volados

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

ART.1.1.1.43. Cuerpos cerrados

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas. Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

ART.1.1.1.44. Cuerpos abiertos

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



ART.1.1.1.45. Elementos salientes

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

ART.1.1.1.46. Volumen de la edificación

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

ART.1.1.1.47. Pendiente de cubierta

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



TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL).

CAPÍTULO.2.1. GENERALIDADES.

ART.2.1.1.1. Sobre las Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada

Estas Normas Urbanísticas están compuestas de varios Títulos. En cada uno de ellos se indica si se trata de ordenación urbanística estructural o detallada, según las define el Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007 en sus artículos 25 y 26.

ART.2.1.1.2. Publicidad del Plan General

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de este Plan General, así como a solicitar por escrito información sobre el régimen aplicable a una finca (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.6º).

ART.2.1.1.3. Obligatoriedad del Plan General

El Plan General obliga a cualquier sujeto, público o privado, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.3º).

CAPÍTULO.2.2. DEFINICIONES PARTICULARES.

ART.2.2.1.1. Necesidad de la precisión de algunas de las definiciones comunes

Las presentes Normas incluyen en el título anterior una serie de definiciones que son comunes a todos los Planes Generales de Extremadura, aportadas por la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Para el caso concreto de nuestro municipio, además, se han precisado las definiciones que siguen a continuación, con la intención de que no sea necesario realizar interpretaciones más allá del sentido propio del texto.

ART.2.2.1.2. Precisión de la definición "Altura de la edificación"

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Se añade:

“El plano de fachada se refiere al lado exterior de la fachada.

Para cubiertas planas no se necesita mayor precisión.

Para cubiertas inclinadas, si la formación de pendiente se realiza con estructura o forjado inclinado, la altura se refiere al encuentro de la cara superior de esta estructura o forjado con el plano de fachada, independientemente de que exista otro forjado plano inferior y muy próximo a él.

Si la cubierta se realiza mediante forjado plano y formación de pendiente con estructura auxiliar (tanto en terrazas transitables o no como en tejados), la altura de la edificación se refiere al encuentro de la cara superior del forjado plano con el plano de fachada. El encuentro de la cara superior de dicha formación de pendiente (tanto en terrazas transitables o no como en tejados) con el plano de fachada no podrá superar la altura máxima de la edificación permitida”.

ART.2.2.1.3. Precisión de la definición de “Altura total”

A la definición: *“Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones”.*

Se añade: *“En caso de optar por la solución constructiva de cubiertas inclinadas, han de entenderse como punto más alto de la edificación los elementos que coronan dichas cubiertas inclinadas.*

Si se construyesen cubiertas planas el punto más alto de la edificación no vendrá dado por la cara superior de forjado, sino por el elemento constructivo más elevado, sea peto, barandilla, o capa de terminación de la cubierta plana, etc.”

ART.2.2.1.4. Precisión de la definición de “Semisótano”

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

Se añade: *“Se admite inferior o igual a 1.00 metros. Esta rasante será medida en todos los puntos del perímetro. En caso de terrenos con desniveles, una planta puede ser en distintas zonas sótano, semisótano y planta sobre rasante. A partir del punto en que la distancia supere 1.00 metros se considerará planta sobre rasante y computará a todos los efectos”.*



ART.2.2.1.5. Definición de “Construcciones por encima de la altura máxima”

Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, los cuales no podrán superar en ningún punto la altura total máxima de la edificación.

Si se alcanza la altura máxima de la edificación, la formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de esta.

Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas.

Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la altura máxima de la edificación permitida en estas normas.

A los efectos del cumplimiento de la edificabilidad y demás condiciones de aprovechamiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación no computan como superficie construida ni como superficie útil, con independencia de los requerimientos, por ejemplo, de normativa sobre vivienda protegida, etc.

ART.2.2.1.6. Definición de “elementos técnicos de las instalaciones” para el cómputo de “altura de las instalaciones”

Los elementos técnicos de las instalaciones son los cuerpos tales como placas solares, antenas, aparatos de aire acondicionado, de calefacción o chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares y otros no mencionados que cumplan funciones similares. Estos son los únicos elementos que pueden situarse por encima de la altura total máxima de la edificación, hasta una distancia que se determinará en las presentes normas para cada caso concreto.

No se podrán considerar como “elementos técnicos de las instalaciones” aquellos elementos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2,20m. Quedan explícitamente excluidas las cajas de escaleras y ascensores, los trasteros y las salas de máquinas, ya que deben situarse bajo “altura total” máxima del edificio.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.2.2.1.7. Definición de “Volumen máximo de la edificación sobre rasante”

Sea cual fuere la configuración geométrica del edificio, el volumen edificado sobre rasante ha de quedar dentro de la envolvente que proporcionan los parámetros que determine la ordenación: la edificabilidad, las alineaciones, los retranqueos, la altura máxima, la altura total máxima, y la pendiente máxima del plano virtual de cubierta en su caso.

ART.2.2.1.8. Definición de “Pendiente máxima del plano virtual de cubierta”

Es la mayor pendiente que estas Normas permiten para el plano inclinado definido sobre la altura máxima, por debajo del cual ha de quedar obligatoriamente la altura total máxima.

ART.2.2.1.9. Definición de “Tipología edificatoria”

Se entiende por tipología edificatoria el conjunto de características morfológicas de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican.

ART.2.2.1.10. Definición de “Edificación”

Para evitar ambigüedades, este Plan entiende la definición de edificación exactamente en los mismos términos que la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su artículo 2. “Ámbito de aplicación”.

ART.2.2.1.11. Definición de “Uso Turístico”

Es el uso terciario destinado a la prestación de servicios a turistas, pudiendo incluir alojamiento de personas, pero que no se reduce a la definición que el Anexo II del RPLANEX establece para el uso Terciario Hotelero.

CAPÍTULO.2.3. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN.2.3.1. DISPOSICIONES

ART.2.3.1.1. Instrucciones para la interpretación y aplicación de los documentos del Plan

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Consejería competente.

Las determinaciones de las presentes Normas se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de escala más detallada. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y lo reflejado en los Planos de Información y la Memoria Informativa se considera que prevalecen los dos primeros sobre los dos últimos.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. (Se ha observado que, especialmente en el suelo donde predomina lo construido sobre el vacío, la cartografía, realizada a partir de fotografías aéreas arroja imprecisiones por la falta de verticalidad de la fotografía y las sombras de las edificaciones).

ART.2.3.1.2. Sistemas de medición de los parámetros edificatorios

Los parámetros edificatorios se medirán según las definiciones comunes y particulares que establecen estas Normas Urbanísticas.

ART.2.3.1.3. Regulación de las construcciones de escasa entidad

Las construcciones de “escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, por lo que no tienen la consideración de edificación” (Art. 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)”, como, por ejemplo, las denominadas “casetas” estarán sometidas a concesión de licencia en virtud del artículo 180 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura. Deberán acreditar el cumplimiento de estas normas urbanísticas (en los términos del Art. 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)”, y demás normativa aplicable en función del uso a que se destinen.

ART.2.3.1.4. Regulación general de tipologías edificatorias

Con carácter general, las tipologías edificatorias contempladas en estas Normas Urbanísticas son las definidas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General definirán obligatoriamente las tipologías en la ordenación detallada según la clasificación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (salvo modificaciones posteriores dadas por los instrumentos de rango superior al Plan General).



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.2.3.1.5. Clases de tipologías edificatorias

1. Edificación Alineada a Vial (EAV)
 - a) Edificación en Manzana Compacta (EMC)
 - b) Edificación en Manzana Abierta (EMA)
2. Edificación Aislada (EA)
 - a) Edificación Aislada Exenta (EAE)
 - b) Edificación Aislada Adosada (EAA)
3. Edificación Tipológica Específica (ETE)

(Ver Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

ART.2.3.1.6. Usos urbanísticos contemplados en el Plan General

Con carácter general, para el suelo urbano y urbanizable los usos urbanísticos contemplados en el plan son los definidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007. En caso de duda, se consultará dicho Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Para el suelo no urbanizable se han contemplado los usos indicados en los artículos 13, 18, 23 y 24 de la Ley del Suelo 15/2001, y en las fichas de ordenación de los ámbitos se establece, cuando es posible y conveniente, la correspondencia con los usos del Reglamento de Planeamiento de 2007.

ART.2.3.1.7. Clasificación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas

Como se ha explicado en el apartado anterior, esta clasificación de usos dada por el Reglamento se refiere primordialmente al suelo urbano y urbanizable.

1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

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

ART.2.3.1.8. Clasificación de usos urbanísticos del Reglamento de Planeamiento según sus características funcionales

A continuación, se establece una relación de usos aplicables principalmente al suelo urbano y urbanizable, tomados principalmente del Reglamento de Planeamiento de 2007, más algunos no incluidos en este.

1. Uso Residencial (R)

- 1.a) Uso Residencial Unifamiliar (RU)
- 1.b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP)
- 1.c) Uso Residencial Comunitario (RC)

2. Uso Terciario (T)

- 2.a) Uso Comercial (TC)
- 2.b) Uso Hotelero (TH)
- 2.c) Uso de Oficinas (TO)
- 2.d) Uso Recreativo (TR)
- 2.e) Uso Turístico (TT)

3. Uso Industrial (I)

- 3.a) Uso Industrial Productivo (IP)
- 3.b) Uso Industrial de Almacenaje (IA)

4. Uso Dotacional (D)

- 4.a) Uso de Comunicaciones (D-C)
- 4.b) Uso de Zonas Verdes (D-V)
 - Áreas de juego (AJ)
 - Jardines (J)
 - Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV)
 - Parques (P)
- 4.c) Uso de equipamientos (D-E)
 - Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS)
 - Uso Educativo (DE-ED)
 - Uso Cultural-Deportivo (DE-CD)
 - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI)
 - Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA)

5. Uso Agropecuario (AG)

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

- 5.a) Uso Agropecuario de Almacenaje (AGA)
- 5.b) Uso Agropecuario Productivo (AGP)



ART.2.3.1.9. Otros usos que no implican actividad edificatoria o urbanizadora

Tanto la Ley del Suelo de Extremadura como la legislación sectorial dictan una serie de disposiciones sobre los actos realizables en los distintos terrenos. En los ámbitos correspondientes este Plan ha reflejado dichos actos y usos y sus condiciones.

ART.2.3.1.10. Actividades sujetas a comunicación previa

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso de suelo a que se refiere el artículo “172. Régimen de Comunicación Previa” de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

ART.2.3.1.11. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, los actos enumerados en el artículo “180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación” de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Obras públicas en las Carreteras del Estado

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal, a las obras públicas promovidas por el Ministerio competente en las carreteras del Estado existentes o futuras y los elementos funcionales de las mismas, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras y artículo 84.1.b de la Ley 7/85 Reguladora de las bases del régimen local.

ART.2.3.1.12. Formulación de instrumentos de desarrollo

La formulación de la ordenación detallada o la modificación, en su caso, de la ordenación detallada propuesta mediante redacción de planeamiento de desarrollo se ajustará a lo indicado en los artículos 71, 72 y 73 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y los artículos 52 a 84 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.



TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO.3.1. DIRECTRICES.

SECCIÓN.3.1.1. *CONDICIONES GENERALES.*

ART.3.1.1.1. Tipo, ámbito y objeto del Plan General Municipal

El Plan General Municipal de Alconera es del tipo simplificado, según se define en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Asimismo, el Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

ART.3.1.1.2. Clasificación del suelo del Término Municipal

El Plan General Municipal establece tres clases de suelo para el Término Municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

ART.3.1.1.3. Categorías de suelo urbano

El Suelo Urbano se ha categorizado como consolidado o no consolidado, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

ART.3.1.1.4. Categorías y variedades del suelo no urbanizable

El Plan General distingue las siguientes categorías y variedades de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable Protegido
 - Suelo no urbanizable de protección natural
 - Suelo no urbanizable de protección ambiental
 - Suelo no urbanizable de protección estructural



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras
- Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológico

ART.3.1.1.5. Compatibilidades entre clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo

Las clases de suelo son excluyentes entre sí: un ámbito únicamente puede pertenecer a una clase de suelo: o urbano, o urbanizable o no urbanizable.

Las categorías de suelo son también excluyentes entre sí: un ámbito en suelo urbano puede ser consolidado o no consolidado, pero no ambas cosas a la vez. Y por su parte, el suelo no urbanizable puede ser común o protegido, pero nunca ambas cosas a la vez.

Por el contrario, las variedades y subvariedades no son excluyentes: sobre un mismo ámbito de suelo no urbanizable pueden acumularse variedades y subvariedades de suelo no urbanizable protegido, ya que implican protecciones y condiciones de distinto tipo que se pueden aplicar conjuntamente.

ART.3.1.1.6. Acumulación de variedades en el Suelo No Urbanizable Protegido

En los terrenos sobre los que recaiga más de una variedad de suelo no urbanizable protegido se deberán cumplir todas las determinaciones que se establezcan para dichas variedades, de manera que en ningún momento puedan quedar desatendidas las exigencias más restrictivas.

ART.3.1.1.7. Tabla resumen de clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo de este Plan General

CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	SUB-VARIEDAD	SUPERFICIE	
Total del Término Municipal				32.725.516,10	100,00%
SUELO URBANO				613.401,33	1,87%
SUELO URBANIZABLE				0,00	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE				32.112.114,77	98,13%
	COMÚN			10.186.246,22	31,13%
	PROTEGIDO			21.925.868,55	67,00%
		NATURAL			
			Zona de Especial Conservación "Cuevas de Alconera"		
			Hábitat		
		AMBIENTAL			
			Cauces		
			Vías pecuarias		
		ESTRUCTURAL			
			Agroforestal		
		INFRAESTRUCTURAS			
			Carreteras		
			Líneas férreas		
		CULTURAL			
			Arqueológico		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

	Superficie en m2
SUELO URBANO	613.401,33
SUELO URBANO CONSOLIDADO	469.912,81
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	143.488,52
SUELO URBANIZABLE	0,00
SUMA URBANO NO CONSOLIDADO MÁS URBANIZABLE	143.488,52
PORCENTAJE RESPECTO A SUC	30,54%

ART.3.1.1.8. Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Importante: Este artículo es de aplicación a todos los terrenos integrantes de la Red Natura 2000 con independencia de la Clasificación urbanística que se le haya atribuido en el Plan General.

Los ámbitos de la Red Natura, tanto ZEPA como ZEC, presentes en el término municipal, se corresponden con las delimitaciones actualizadas y publicadas mediante la publicación de la cobertura geográfica actualizada de las ZEPA, y la Decisión de Ejecución de la Comisión de 7 de noviembre de 2013, por la que se adopta la séptima lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica alpina, respectivamente.

Concretamente, las delimitaciones se adecuan a lo indicado en las disposiciones adicionales primera a tercera del DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

En los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 se tendrá en cuenta la:

Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura:

Establece en su artículo 56 quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección.

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

2. *La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.*

3. *En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:*

a) *Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.*

b) *Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la misma, la actuación ya estuviera sometida a la misma.*

La apertura de caminos y pistas, así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en ZEPA y ZEC.

ART.3.1.1.9. Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015 y correcciones posteriores de DOE 35 de 22 de febrero de 2016.

Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

El Plan Director es aplicable a toda la Red Natura, con independencia de la clasificación urbanística del suelo.

El plan director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZI: Zona de Interés
- ZUG: Zona de Uso General

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

-Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

- Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

- Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

- Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

- Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

- Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.

Además, se habrá de consultar el Plan de Gestión del espacio de la Red Natura con incidencia en el término municipal.



ART.3.1.1.10. Incidencia del Plan de Gestión de ZEC nº 35 “Cuevas de Alconera” en el Plan General Municipal

Es de aplicación el Plan de Gestión 35 “Cuevas de Alconera y otras” (Anexo V Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura) publicado en el DOE 105 de 3 de junio de 2015 (páginas 20743-20794) y correcciones posteriores.

Los planes de gestión son instrumentos específicos para la gestión de cada uno de los lugares de la Red Natura 2000. En ellos se caracteriza detalladamente cada lugar Natura 2000, se determinan de forma justificada los elementos clave (especies o hábitats Natura 2000 existentes) a conservar y se analizan las amenazas que hay sobre ellos, para después establecer una zonificación (4 tipos de zonas) atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación de dichos elementos.

Esta zonificación facilita y optimiza la gestión, ya que permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes en cada zona en coexistencia con los usos del territorio. Los Planes de Gestión incorporan después aquellos Programas de medidas recogidos en el Plan Director que están dirigidos a la consecución de los mencionados objetivos de conservación, y por tanto a contrarrestar los efectos de una o de varias de las amenazas previamente identificadas. Asimismo, los Planes de Gestión incluyen medidas diferenciadas más específicas que las de los Programas, y que se ajustan a necesidades concretas de conservación de los elementos clave del lugar o lugares a los que se aplica el Plan de Gestión.

La ZEC Cuevas de Alconera está regulada por el Plan de Gestión 35: ZEC declaradas por la presencia de quirópteros cavernícolas y se localiza al sur de la comunidad autónoma, en el término municipal de Alconera, en un olivar cercano a la piscina natural del pueblo. Comprende varias cuevas naturales de pequeñas dimensiones utilizadas como refugio por especies de quirópteros de interés comunitario, e inventariadas como hábitat de interés comunitario “cueva no explotada por el turismo” (8310).



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

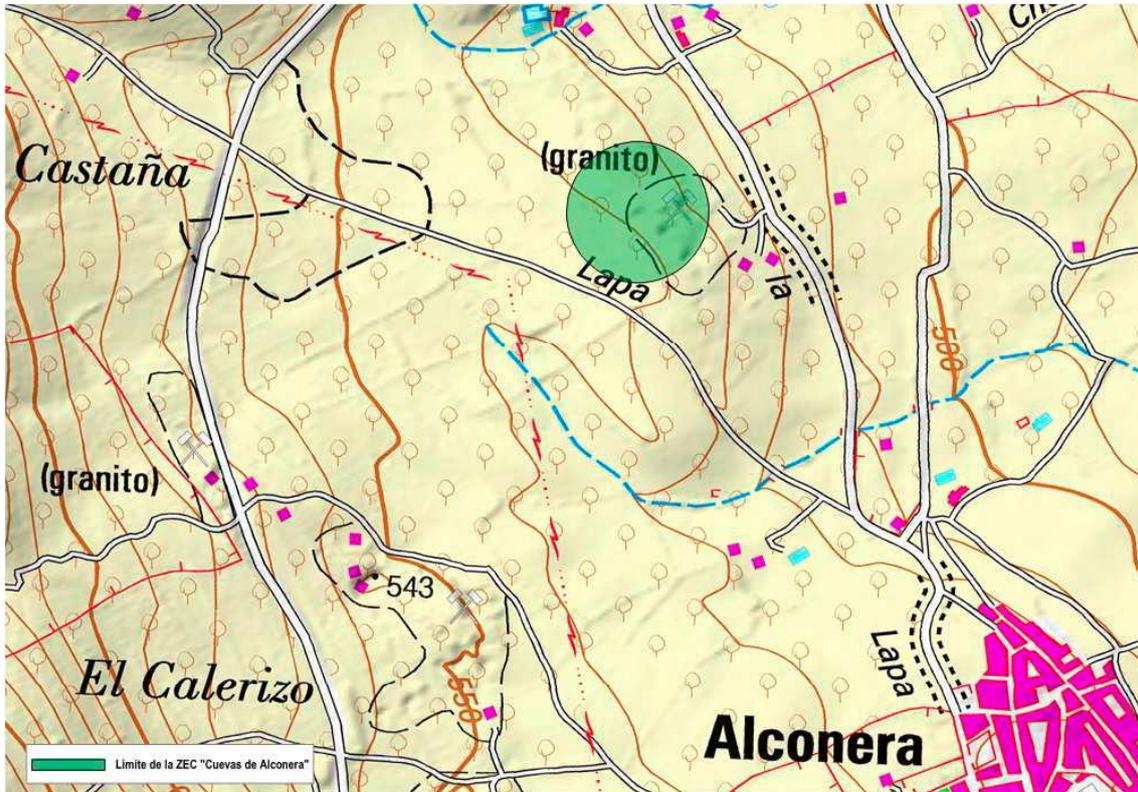


Imagen 4. Delimitación geográfica de la Cueva de Alconera¹.

Destacan dos especies de importancia a nivel nacional, como son el murciélago grande de herradura (tránsito) y el murciélago pequeño de herradura (tránsito).

Se incluye como Zona de Interés Prioritario (ZIP) la superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de quirópteros cavernícolas y 8310. En esta zona se incluyen la totalidad del desarrollo interno de las cuevas, minas, refugios y túneles que constituyen estos ZEC. No queda reflejado en el mapa de zonificación.

En la Zona de Alto Interés (ZAI) queda incluida la superficie exterior de las ZEC consistentes en cuevas, minas, refugios y túneles.

¹ Plan de Gestión 35: ZEC declaradas por la presencia de quirópteros cavernícolas



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.



A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión 35 (Anexo V Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura) publicado en el DOE 105 de 3 de junio de 2015 (páginas 20743-20794) y correcciones posteriores. Se trata de un extracto con la finalidad de plasmar la implicación urbanística; para proyectos concretos se deberá acudir al articulado del mismo.

(9.2.1) En la Zona de Interés Prioritario:

Además de los Programas de Conservación 1 y 5 incluidos en el apartado 4.2.11 Mamíferos quirópteros del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas:

1. El acceso a la cueva requiere informe de afección.
2. La instalación de puntos fijos o permanentes de luz es incompatible

(9.2.2) En la Zona de Alto Interés

a. Actividades constructivas:

a1. La construcción de nuevas edificaciones es incompatible, a excepción de instalaciones agrarias en caso de que las dimensiones y características de la explotación agraria no permitan la ubicación de dichas infraestructuras en otras localizaciones y sin perjuicio del pronunciamiento del correspondiente informe de afección.

b. Infraestructuras viarias

b1. La apertura de nuevas infraestructuras viarias y caminos es incompatible, salvo que no existan otras alternativas técnica y ambientalmente viables.

c. Elementos clave: comunidad de quirópteros cavernícolas

Además de los programas de conservación 1, 2, 3 y 5 incluidos en el apartado 4.2.11 Mamíferos quirópteros del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Minimizar el uso de productos químicos y fitosanitarios en la agricultura.

Establecer sistemas de producción ecológica o integrada.

d. Elemento clave: 8310

Además de los programas de conservación 3 y 4 incluidos en el apartado 4.1.1 Sistemas de Hábitat de roquedos y cuevas de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

d1. Los cambios de usos de suelo forestal a agrícola, así como el cambio de sistema de explotación de secano a regadío son incompatibles.

d2. Cualquier actuación o nueva infraestructura que implique la remoción del terreno o sea susceptible de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas es incompatible

9.3 Medidas de conservación relativas a todo el ámbito territorial del Plan de Gestión

a. Para la conservación del elemento clave comunidad de quirópteros cavernícolas:

a4. En las inmediaciones se impulsará el incremento de la complejidad del paisaje agrario y se promoverán modelos de gestión del territorio y actuaciones conformes al Programa 3 incluido en el apartado 4.2.11 Mamíferos quirópteros del Plan Director de la Red Natura 2000.

ART.3.1.1.11. Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Con independencia de la clasificación urbanística (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable), en los terrenos integrantes de la Red Natura 2000, las siguientes actividades afectadas por la ordenación urbanística precisarán informe de afección del organismo medioambiental competente:

“La realización de cualquier tipo de construcción (instalaciones agro-forestales o cinegéticas, viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones no agrarias necesarias para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o la mejora de las infraestructuras sociales básicas) y la rehabilitación, reforma o demolición de las construcciones existentes. Si bien, este informe no será necesario en las superficies incluidas en Zona de Uso General, salvo que en las construcciones objeto de transformación nidifiquen especies del Anexo I de la Directiva de Aves o se localicen colonias de especies del Anexo II de la Directiva Hábitats, en cuyo caso sí requerirán de informe de afección)”.

Estas actividades están tomadas directamente del Anexo I del Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

(Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal).

La obligación de la obtención de este informe de afección es independiente de que la tramitación implique licencia municipal (por lo cual el uso o actividad se denomina en este Plan General Municipal como permitido), o bien requiera calificación urbanística (por lo que se le denomina en este Plan General Municipal como autorizable).

ART.3.1.1.12. Protección de especies protegidas en el núcleo urbano y en edificaciones del suelo no urbanizable.

Las actuaciones en el núcleo urbano, como las rehabilitaciones y reconstrucciones de elementos históricos o zonas residenciales, y análogas en suelo no urbanizable, que puedan interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas como cigüeña blanca, lechuza común, cernícalo primilla, golondrina común, golondrina dáurica, avión común, quirópteros y cualquier especie que determine el órgano ambiental competente, garantizarán la conservación de las citadas especies, por lo tanto se hará necesario un informe de afección que cuente con la aprobación del órgano ambiental competente.

ART.3.1.1.13. Luminarias exteriores en parcelas del suelo no urbanizable y en los polígonos industriales aislados del núcleo

En las parcelas de suelo no urbanizable, las luminarias exteriores que se dispongan serán de bajo consumo energético, bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo, especialmente en el suelo no urbanizable de protección natural y ambiental.

De modo análogo se procederá en las intervenciones los polígonos industriales que se encuentran aislados del núcleo urbano y en otros elementos como depuradoras, ETAP, etc.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, resumidos en factor aire.

ART.3.1.1.14. Depuración de aguas en parcelas del suelo no urbanizable

En las parcelas de suelo no urbanizable, cuando se produzcan aguas residuales por la implantación de usos permitidos o autorizables, será obligatoria la instalación de un sistema de depuración, que formará parte del proyecto, quedando prohibidos los pozos negros.



Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre el factor agua establecidas en la evaluación ambiental del Plan General.

ART.3.1.1.15. Instalación de cerramientos en parcelas del suelo no urbanizable

En las parcelas de suelo no urbanizable, la instalación de cerramientos deberá cumplir lo establecido en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de las autorizaciones que debe emitir al respecto en Red Natura la Consejería competente en medio ambiente, y en la zona de policía de Cauces, la Confederación Hidrográfica, entre otras. (Cfr. *Informe de Afeción a Red Natura 2000*).

ART.3.1.1.16. Actuaciones que conlleven plantaciones vegetales en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano

Aquellas actuaciones que conlleven plantaciones en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano, deberán evitar la introducción y propagación de especies invasoras según el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las tareas de ajardinamiento deberán emplearse únicamente especies autóctonas propias del entorno, que no constituyan un riesgo de invasión biológica en relación con los hábitats naturales presentes. Se deberá además evitar su propagación e incluso perseguir su eliminación paulatina (ailanto, acacias, mimosas, uñas de gato, etc.)

En el diseño de las zonas verdes se habrán de considerar los aspectos ecológicos (adaptación a las condiciones climáticas y eficiencia hídrica). Además, en las actuaciones urbanísticas se valorará y priorizará el mantenimiento de la vegetación autóctona existente para su integración en los viales y zonas verdes.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, como fauna y flora.

ART.3.1.1.17. Afeción de terrenos por la presencia de cauces fluviales

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de cauces fluviales.

En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica del Guadiana.



ART.3.1.1.18. Afección de terrenos por la presencia de carreteras autonómicas y provinciales. Protección de las infraestructuras.

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes indicaciones en materia de carreteras contenidas en la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura:

a) Zonas de influencia:

Zona de dominio público (Ref. Art. 23 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

*Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **ocho** metros de anchura en autopistas, **autovías** y vías rápidas, de **tres** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales** y de **dos** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.*

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

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de servidumbre (Ref. Art. 24 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)



*La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **veinticinco** metros, en autopistas, **autovías** y vías rápidas de **ocho** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales** y de **seis** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

Zona de afección (Ref. Art. 25 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

*La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados 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 **cient** metros en autopistas, **autovías** y vías rápidas, de **treinta y cinco** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales**, y de **veinte** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas desde las citadas aristas.*

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.



b) Línea límite de edificación (Ref. Art. 26 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

En General

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

*La línea límite de edificación se sitúa a **cincuenta** metros en autopistas, **autovías** y vías rápidas y variantes de población, de **veinticinco** metros en el resto de las carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales**, y de **quince metros** en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.*

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

En travesías

*Con carácter general, en las **travesías**, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo.*

La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, en zonas perfectamente delimitadas.

Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

En variantes

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no



urbanizable, en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

c) Actuaciones en las zonas de influencia (Ref. Art. 29 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran.

El presente artículo del Plan General traspone directamente lo indicado en la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En caso de producirse una modificación o derogación de la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura se entenderán directamente aplicables las indicaciones de la nueva Ley que la sustituya en aquellos aspectos en los que la nueva Ley resultase más restrictiva.

En el supuesto de que los nuevos artículos resultasen menos restrictivos que el propio Plan General, se realizará consulta a la Administración Competente para las actuaciones concretas que se planteen.

ART.3.1.1.19. Afección de terrenos por la presencia de líneas férreas. Protección de las infraestructuras.

falta

ART.3.1.1.20. Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo, se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión:

Se aplicarán las indicaciones de la ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas en alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, o, en su caso, de la normativa que la sustituya.

Según el artículo 162, del Real Decreto 1955/2000:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

ART.3.1.1.21. Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo de la Consejería u órgano competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Consejería competente en Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo con el desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería competente en Patrimonio Cultural.

Se exceptúa del criterio de clasificación el caso de que un yacimiento en suelo no urbanizable tenga parte de su entorno de afección en suelo urbano o urbanizable. En ese caso, la parte que quedase en el núcleo urbano no se clasificaría como suelo no urbanizable, pero se mantiene la afección arqueológica, siendo de aplicación el artículo siguiente.

ART.3.1.1.22. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano y urbanizable

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan, en suelo urbano o urbanizable y en su entorno de protección (200 metros alrededor del punto más exterior del bien) deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, a cargo del promotor, que determinen o descarten la existencia de los restos arqueológicos.

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

ART.3.1.1.23. Yacimientos arqueológicos no detectados en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

Para el 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 obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su



descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente en Patrimonio Cultural (Artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, no modificado por la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la anterior).

Una vez detectados, se aplicarán los dos artículos anteriores y los demás correspondientes.

ART.3.1.1.24. Protección de los enclaves con arte rupestre

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término municipal tienen la consideración de bien de interés cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico, de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART.3.1.1.25. Afección de terrenos por la presencia de vías pecuarias

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de vías pecuarias.

El terreno ocupado por la vía pecuaria deslindada no podrá ser invadido por ninguna construcción, excepto, en su caso, las necesarias para su uso como tal.

Según el Artículo 1º de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, los ganados trashumantes pueden pastar, abrevar y pernoctar libremente en las vías pecuarias, así como los reposaderos y descansaderos a ellas anejos cuando estén efectuando la trashumancia.

Los usos de las vías pecuarias engloban no sólo el tradicional para tránsito del ganado que le es propio, sino también aquellos que sean compatibles o complementarios con la actividad pecuaria.

ART.3.1.1.26. Afección de terrenos por la presencia de yacimientos minerales y demás recursos geológicos

Los recursos mineros y geológicos son bienes de dominio público, cualquiera que sea la titularidad del terreno.

Por tanto, la actividad “Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas” se ha considerado como autorizable en todo el término municipal, tal como dispone la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, sin perjuicio del estudio individualizado para proyectos concretos en función de otras afecciones concurrentes.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Ante la observación de criterios contradictorios entre la Administración competente en Protección de Medio Ambiente y la Administración competente en materia de Recursos Mineros se emplaza a ambas Entidades a acordarlos sobre los proyectos concretos.

ART.3.1.1.27. Ordenación de las instalaciones y actividades con sustancias peligrosas

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente y al Anexo IV del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el que se establece el régimen de distancias mínimas para actividades consideradas Peligrosas, Insalubres o Molestas, o normativa similar que lo sustituya.

ART.3.1.1.28. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.
- Dominio público de vías pecuarias.
- Dominio público ferroviario.
- Recursos mineros.

ART.3.1.1.29. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

Los planes parciales y especiales deberán realizar este estudio de intensidad de tráfico interno y ordenar detalladamente ubicando las plazas de estacionamiento.

Las futuras actividades susceptibles de generar tráfico intenso que pudieran instalarse en el término municipal llevarán en la documentación el estudio de este aspecto, justificando las soluciones que propongan.

ART.3.1.1.30. Elementos por encima de la altura máxima de la edificación en Bienes incluidos en el Catálogo

Los bienes incluidos en el Catálogo, tanto en suelo urbano como urbanizable o no urbanizable, que tengan elementos por encima de la altura máxima podrán conservar la altura de dichos elementos, por ejemplo, campanarios de iglesias, torreones, etc.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

En cualquier caso, se deberán cumplir todas las prescripciones que el Catálogo establece para ellos.

SECCIÓN.3.1.2. *CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.*

ART.3.1.2.1. Criterios generales de clasificación del suelo en este Plan General Municipal

Para una mayor información sobre la aplicación de los criterios a ámbitos concretos se deberá acudir por un lado a los Planos de Ordenación y, por otro a la Memoria Justificativa de este Plan General Municipal.

ART.3.1.2.2. Clasificación del suelo urbano

Integran el suelo urbano los terrenos que cumplen las condiciones del Artículo 9 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001, junto con el Artículo 3.1º y 3.2º del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Durante el periodo de vigencia del presente Plan pasarán a pertenecer a esta clase de suelo los terrenos que hayan adquirido la condición de solar en cumplimiento del artículo 3.3º del Reglamento de Planeamiento.

ART.3.1.2.3. Clasificación del suelo urbano consolidado

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado (Artículo 4 del citado Reglamento).

Durante el periodo de vigencia del presente Plan pasarán a pertenecer a esta clase de suelo los terrenos que hayan adquirido la condición de solar en cumplimiento del artículo 3.3º del Reglamento de Planeamiento.

ART.3.1.2.4. Clasificación del suelo urbano no consolidado

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, pero se incluyen en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, (Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

Concretamente los terrenos incluidos en grupos de unidades de actuación urbanizadora y aquellos para los que se ha definido una obra pública ordinaria con el objeto de terminar las infraestructuras pendientes.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.1.2.5. Clasificación del suelo urbanizable

El Plan General adscribe a esta clase de suelo los terrenos que pueden ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización, en los términos del Artículo 10 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001.

ART.3.1.2.6. Clasificación del suelo no urbanizable

En aplicación del artículo 11 de la Ley del Suelo de Extremadura y el 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General Municipal clasifica como suelo no urbanizable aquel que cumple alguna de las siguientes condiciones:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.

d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Asimismo, el Plan General Municipal diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable: protegido y común.

ART.3.1.2.7. Clasificación del suelo no urbanizable de protección natural ZEC



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CAPÍTULO.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.

SECCIÓN.3.2.1. *CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.*

ART.3.2.1.1. División del Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística

El suelo urbano se adscribe a una de las Zonas de Ordenación Urbanística, que quedan grafiadas en el plano de ordenación estructural correspondiente.

Se ha definido una Zona de Ordenación Urbanística Residencial (CENTRO) en un perímetro que contiene el conjunto edificado residencial y las edificaciones singulares más representativas, como son el Ayuntamiento e Iglesia, junto con el Equipamiento y Zonas Verdes dentro del perímetro. En su interior se han deducido los Grupos de Unidades de Actuación Urbanizadora, que constituirán cada uno su ZOU independiente, para la equidistribución de cargas y beneficios y definición de tipologías edificatorias.

Por otra parte, se definen dos Zonas de uso global industrial, una de ellas (POL IND), correspondiente al polígono industrial de la parte sur del núcleo urbano, que ya se encuentra consolidada. La otra ZOU industrial (CEM), junto a la carretera EX - 101 está formada por una instalación industrial de grandes dimensiones, junto con sus viarios y equipamientos públicos, provenientes de un antiguo sector de suelo urbanizable.

Por último, se define una Zona de Ordenación Urbanística diferente para cada Grupo de Unidades de Actuación Urbanizadora.

SECCIÓN.3.2.2. *CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.*

ART.3.2.2.1. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Residencial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Industrial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.2.2.2. Edificabilidad en ZOU CENTRO

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los resultados de los parámetros del planeamiento anterior, si bien la definición se realiza de diferente manera, para adecuarla a la terminología de la legislación vigente.

ART.3.2.2.3. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial

USOS	PORMENORIZADO	CONDICIONES
GLOBAL		
USO PRINCIPAL		
Industrial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Residencial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

ART.3.2.2.1. Edificabilidad en ZOU industrial CEM

Como se detalló en la memoria justificativa, la edificabilidad global prevista por el planeamiento anterior era de **0,700** m²techo/m²suelo. Esta edificabilidad global no se va a incrementar.

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los resultados de los parámetros del planeamiento anterior, si bien la definición se realiza de diferente manera.

ART.3.2.2.2. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística definidas para cada grupo de unidades de actuación urbanizadora

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.



CAPÍTULO.3.3. CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN.3.3.1. *CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.*

ART.3.3.1.1. Condiciones objetivas de formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

A dichos efectos se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

ART.3.3.1.2. Condiciones estéticas para todo el suelo no urbanizable

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán ajustarse a las siguientes reglas:

a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

b) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

d) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

e) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y sus cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

El redactor del proyecto que utilice soluciones que difieran de la literalidad de las indicaciones anteriores b) y d) deberá justificar mediante el cuerpo teórico disponible en su disciplina académica que su propuesta puede ser integrable en el entorno inmediato y armonizar con la arquitectura rural o tradicional.

ART.3.3.1.3. Condiciones de parcelación para el Suelo No Urbanizable

Para las parcelaciones que llevan asociada actividad edificatoria: Ver las fichas de las condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable, donde se establece, para cada uso, una superficie mínima de parcela.

Para las parcelaciones que no lleven asociada actividad edificatoria: Las condiciones de parcela mínima son las establecidas por la en la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.

Se permitirán las exenciones de parcela mínima según se establece en la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.

ART.3.3.1.4. Excepción de la altura máxima para edificaciones en el suelo no urbanizable anteriores a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Se podrá exceptuar de la altura máxima a las edificaciones anteriores a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, cuando su reforma, rehabilitación, reutilización o cambio de uso así lo precise y se justifique adecuadamente.

Además, se permitirán los incrementos de altura de cubierta necesarios para el pleno aprovechamiento de todas sus plantas existentes, cuando la legislación sectorial del uso a que vaya destinado implique determinaciones de altura mínima.

Esta excepción no justifica por sí misma la autorización del aumento del número de plantas del edificio ni de la superficie construida.

ART.3.3.1.5. Establecimiento de actos y usos permitidos, autorizables y prohibidos en el suelo no urbanizable

Los usos **permitidos** en el suelo no urbanizable son aquellos para los que este Plan General establece que podrán tener lugar en ese suelo. Estarán sujetos a licencia los indicados en el artículo 180 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y a comunicación previa al Municipio los actos a que se refiere el artículo 172 de dicha Ley. Todo ello sin perjuicio de los



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

informes sectoriales que fuera preciso recabar en función de la variedad de suelo en que se encuentren con carácter previo a la autorización.

Los usos **autorizables** en suelo no urbanizable son aquellos que podrán tener cabida, previa concesión de calificación urbanística (artículos 18 a 29 de Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura) y licencia municipal.

Los usos **prohibidos** en el suelo no urbanizable son aquellos que este Plan no contempla que puedan tener lugar.

ART.3.3.1.6. Aclaraciones sobre tipos, denominaciones y alcance de los usos contemplados en suelo no urbanizable

En este artículo se dan algunas aclaraciones sobre los usos que se han contemplado en el suelo no urbanizable, los cuales se han nombrado según los artículos 13, 18, 23 y 24 de la vigente Ley del Suelo de Extremadura de 2001.

GRUPO 1	ACLARACIONES
Instalaciones ordinarias de uso agrícola art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, las instalaciones de riego y bombeo de agua, sin construcciones.
Instalaciones ordinarias de uso ganadero art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, los abrevaderos, refugios móviles para pernoctación de porcino (cochiguera tipo camping), etc.
Instalaciones ordinarias de uso forestal art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, almacenaje de corcho y acopio de herramientas durante campaña de recogida que no impliquen construcción. Pistas, cortafuegos, etc.
Instalaciones ordinarias de uso cinegético art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, puestos móviles para monterías, puntos de avistamiento que no impliquen construcción. Puntos de abrevadero de especies cinegéticas.
Instalaciones ordinarias de otros usos agrarios art 13.2.a. LSOTEX 2001	Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.
División de fincas o segregación de terrenos art. 18.2.2.a. LSOTEX 2001	No implica actividad edificatoria. Habrán de cumplir los requisitos mínimos de 1,5 hectáreas, salvo que la normativa vigente para el tipo de uso agrario implique superficies mayores.
Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria art 18.2.2.b. LSOTEX 2001	Por ejemplo, las instalaciones de riego del tipo Pivot o similar, que se diferencian del 13.2.a por tener un mayor impacto paisajístico, de consumo de agua y de huella física sobre el terreno. Invernaderos desmontables de pequeña entidad.
Vallados exclusivamente de seto o malla, y soportes metálicos art 18.2.2.c. LSOTEX 2001	Se habrá de tener en cuenta la protección de la fauna amenazada. Véase el artículo de estas normas donde se indican los Planes de Recuperación, Conservación y Manejo.
Reposición de muros y/o de edificaciones existentes art 18.2.2.d. LSOTEX 2001	En ningún caso esta permisión podrá dar amparo a la inclusión de nuevos usos, o al aumento de superficie construida, o a la afección de la estructura portante, en cuyo caso, se trataría de uno de los supuestos que precisarían autorización mediante calificación urbanística.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso agrícola art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, naves, desmontables o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca o ser utilizadas en la propia finca. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados (fruta, cereales) hasta su consumo interno o traslado a instalaciones de transformación. O Instalaciones y naves para almacenar los insumos como abonos, semillas o piensos necesarios para la propia explotación. También, por ejemplo, invernaderos que, aun siendo desmontables, presentan cierta importancia volumétrica. Casetas de bombeo de agua y depósitos de fertilizantes y pesticidas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

GRUPO 1	ACLARACIONES
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso ganadero art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda y cuidado veterinario de animales la propia finca, corrales, muelles de carga etc.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso forestal art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Puestos de vigilancia contra incendio. Por ejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca, así como los insumos. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados hasta su traslado a instalaciones de transformación.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso cinegético art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, puestos de avistamiento y estudio con cierta entidad constructiva, que necesariamente han de ir ubicados en la finca concreta.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de otro uso agrario art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.
<p>El grupo de usos que se ha reflejado en la tabla pueden ser permitidos o prohibidos. Si son permitidos, necesitarán o bien comunicación previa, o bien licencia municipal, según lo indicado en artículos anteriores de estas normas, y en los correspondientes de la Ley del Suelo.</p> <p>Téngase en cuenta que algunos de ellos no implican actividad edificatoria, razón por la cual no se contemplan en las fichas de condiciones edificatorias de las distintas variedades de suelo, que se sitúan más adelante en estas normas.</p>	

GRUPO 2	ACLARACIONES
Vivienda familiar aislada vinculada art 23.g LSOTEX 2001	La vivienda vinculada es aquella que es imprescindible para la salvaguarda de la explotación agropecuaria. Esta distinción presenta peligro de arbitrariedad. Ahora bien, con independencia de que la vivienda sea o no vinculada, para zanjar esta problemática, la Ley del Suelo de Extremadura establece la obligatoriedad de la calificación urbanística previa a la licencia municipal, con la intención de evitar la aparición de núcleos de población en el entorno rústico. Ahora bien, en este Plan General se contemplan como autorizables en casi todas las subvariedades de suelo no urbanizable las viviendas vinculadas, pues su propia naturaleza y la documentación sobre la actividad que el titular ha de presentar a la Administración Autónoma hacen menos probable el abuso en este tipo de viviendas. Por otra parte, para la vivienda vinculada, la superficie de parcela mínima por la Ley correspondiente para el uso agrario/forestal/cinegético al que se vincule suele dar superficies mayores que la aplicación de la Ley del Suelo. El cumplimiento de estas condiciones garantiza que con las viviendas vinculadas no se producirá una implantación perniciosa en el suelo no urbanizable, antes al contrario, contribuyen a su salvaguarda.
Vivienda familiar aislada no vinculada art 23.g LSOTEX 2001.	La vivienda no vinculada es aquella que no es imprescindible para la salvaguarda de la explotación agropecuaria.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso agrícola art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Bodegas, donde la traída de uva no se ciñe a la parcela, plantas de tratamiento y envasado de frutas y otros productos de origen vegetal, etc. Todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso ganadero art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Producción intensiva de aves de consumo y producción de huevos, cebaderos de porcino, ovino y vacuno, mataderos, etc.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

	Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso forestal art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centrales de tratamiento de maderas, corchos, aserraderos, desenrolle, etc. Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso cinegético art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centros de cría en cautividad, adiestramiento de rapaces. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de otro uso agrario art 23.a LSOTEX 2001	Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos. Por ejemplo, una instalación de cría y doma de caballos y equitación. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Extracción o explotación de recursos art 23.b LSOTEX 2001	Se refiere a la actividad minera, tanto en galerías bajo tierra como explotaciones a cielo abierto.
Depósito de materiales art 23.c LSOTEX 2001	Por ejemplo, depósitos al aire libre de materiales de construcción.
Depósito de residuos art 23.c LSOTEX 2001	Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Almacenamiento de maquinaria art 23.c LSOTEX 2001	Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Estacionamiento de vehículos art 23.c LSOTEX 2001.	Perfilar esta definición es especialmente importante en las zonas de alto valor ecológico, ya que el aparcamiento exige calificación urbanística. Se refiere a las zonas habilitadas para aparcamientos aunque no precise edificaciones, especialmente debido a que suelen conllevar movimientos de tierra de entidad. Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos art 23.d LSOTEX 2001.	En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Las estaciones depuradoras, las conducciones de agua potable, los centros de conservación de carreteras, y otras instalaciones de servicio público han de cumplir las indicaciones del Plan General, sin que la titularidad sectorial les permita incumplirlo.
Áreas de servicio de carreteras art 23.e LSOTEX 2001.	-
Equipamientos colectivos art 23.f LSOTEX 2001.	En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. En cada variedad y subvariedad se han explicitado los equipamientos que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.
Instalaciones de carácter industrial art 23.f LSOTEX 2001.	-



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

Instalaciones de carácter terciario art 23.f LSOTEX 2001.	En cada variedad y subvariedad se han explicitado los equipamientos que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.
Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores art 23.h LSOTEX 2001.	-
Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores art 23.h LSOTEX 2001.	No obstante, la consideración como autorizable, se deberá contrastar con la zona de exclusión de los mismos, que publica la Consejería Competente en Medio Ambiente.
Los usos de la tabla pueden ser autorizables o prohibidos. Precisarían, en su caso, calificación urbanística.	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.1.7. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) para el Suelo No Urbanizable.

Este cuadro resumen de actos y usos se complementa con las fichas de condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable de las presentes normas urbanísticas.

DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	SNU COMÚN	SNUPN ZEC "Cuevas de Alconera" PG35	SNUPN Hábitat	SNUPA CAUCES	SNUPA VIAS PECUARIAS	SNUPE AGROFORESTAL	SNUPI CARRETERAS	SNUPI LÍNEAS FÉRREAS	SNUPC ARQUEOLÓGICO
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Forestal	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Cingética	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Otras actividades agrarias.	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.a. División de fincas o segregación de terrenos	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.c. Vallados (seto o malla, y soportes metálicos).	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Forestal	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Cingética	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Otras act. agrarias.	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Agrícola	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas directamente: Ganadera	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente: Forestal	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Cingética	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Otras act. agrarias.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	*
23.c. Depósito de materiales	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Depósito de residuos	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Almacenamiento de maquinaria	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Estacionamiento de vehículos.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.e. Áreas de servicio.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib (A)
23.f. Equipamientos colectivos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib (A)
23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	*
23.f. Instalaciones de carácter terciario	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib (A)
23.g. Vivienda familiar aislada vinculada.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib (A)
23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib (A)
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	*
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	*

ABREVIATURAS: Perm: Permitido. Prohib: Prohibido. Autoriz: Autorizable.

(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes

*: Se requerirá para cada caso concreto la autorización en la Administración sectorial competente en protección del Patrimonio Cultural. Ver las fichas de condiciones edificatorias de esta subvariedad.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.1.8. Precisiones sobre el concepto “vinculado” en suelo no urbanizable.

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su redacción vigente en la aprobación definitiva del Plan General Municipal, que es la modificada tras la LEY 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, recoge indirectamente el concepto “vinculado” mediante los siguientes artículos:

Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

1. La ocupación y el uso de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable deben producirse y desarrollarse siempre con arreglo a los principios de desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y utilización racional de los recursos naturales.

2. Podrán realizarse en el suelo no urbanizable:

2.1 En todo caso, los actos enumerados en la letra a) del apartado 2 del artículo 13, que, siendo propios del sector primario y del medio rural, no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2.2 Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

e) La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

*3. Siempre que la ordenación territorial y urbanística prevea la compatibilidad del uso en construcción, edificación o instalación **no vinculado** a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 2.2, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los municipios, por la cuantía establecida en el artículo 27 de esta Ley, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El aprovechamiento que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su*



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

materialización.

4. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 23. *Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.*

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

*a) La realización de construcciones e instalaciones **no vinculadas directa y exclusivamente** a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.*

Del texto legal se deduce que para que exista vinculación ha de haber relación directa y exclusiva.

Por tanto, se podrían entender por vinculados los usos, instalaciones y construcciones que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca (o agrupación de fincas) que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda.

Ahora bien, en la fecha de redacción del Plan General Municipal no se han producido precisiones legales por parte de la Administración Autonómica sobre los requisitos para acreditar la vinculación, (a diferencia de otras Autonomías españolas), por lo que esto no queda definido unívocamente, apreciando el Equipo Redactor diferencias interpretativas entre las Administraciones supramunicipales actuantes.

Por tanto, en el Plan General Municipal, no se ha establecido el modo concreto en que el promotor deberá acreditar la vinculación.

Por ello, en caso de duda, para evitar disparidad de criterios entre Administraciones, municipales o autonómicas de los distintos sectores implicados, para cada proyecto concreto que se pretenda instalar como vinculado en el término municipal, el Ayuntamiento solicitará declaración de la vinculación o no, tanto a la administración supramunicipal competente para conceder calificaciones urbanísticas como la competente en protección del medio ambiente.

Del mismo modo, el Ayuntamiento, en caso de duda, requerirá a ambas administraciones la clarificación que precise sobre el modo en que el promotor deberá acreditar la vinculación.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.3.3.2. *CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.*

ART.3.3.2.1. Nota aclaratoria para todas las fichas de condiciones edificatorias en suelo no urbanizable

Las denominaciones de usos se han efectuado por remisión a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, según su numeración y significado vigentes en las fechas de redacción y tramitación de este Plan General Municipal.

ART.3.3.2.2. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común.	
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación	
PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras	
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos.	
Art. 23.c. Depósito de materiales	
Art. 23.c. Depósito de residuos	
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria	
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos.	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras.	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos.	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común.	
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación	
Edificabilidad Máxima:	0,10 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
Observaciones:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.3. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Zona de Alto Interés ZEC "Cuevas de Alconera" (Plan de Gestión 35)

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC "CUEVAS DE ALCONERA". ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación	
PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos.	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	-
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.4. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
AUTORIZABLES	
Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras	
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos.	
Art. 23.c. Depósito de materiales.	
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria.	
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos.	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras.	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos.	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,50 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
Observaciones:	
CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS:	
Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.5. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

PERMITIDOS

Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.

Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.

Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos.

Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Art. 23.f. Equipamientos colectivos.

Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero.

Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.	
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación	
Otros:	
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénero Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
Observaciones:	

ART.3.3.2.6. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias.	
(Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
PERMITIDOS	
13.2.a. Ganadera.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Ganadera	
Superficie Mínima Parcela:	-
Retranqueo a Linderos:	-
Tipología de la Edificación:	-
Edificabilidad Máxima:	-
Número de Plantas:	-
Altura máxima:	-
Entreplanta:	-
Sótano:	-
Semisótano:	-
Bajocubierta:	-
Distancia al Núcleo Urbano:	-
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénero Sanitarias:	-
Otros:	-
Observaciones:	
Únicamente se permiten las construcciones conformes a la legislación vigente en materia de vías pecuarias que reciban autorización del Organismo Competente en la gestión de las mismas. Ejemplos de estas obras son: abrevaderos y descansaderos de animales.	
En todo momento se precisará autorización del Organismo Competente en materia de Vías Pecuarias, que será quien determine en cada caso concreto el alcance de las obras.	

Inmaculada García Sanz. Arquitectura y Urbanismo
www.horizontearquitectura.com
+34 616 467 359 +927 28 91 35
inmaculadagarciasanz@gmail.com
Ronda del Carmen 35, Bajo-H 10002 Cáceres



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.7. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural “Agroforestal”

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
AUTORIZABLES	
Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras	
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos.	
Art. 23.c. Depósito de materiales.	
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria.	
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos.	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras.	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos.	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,50 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
Observaciones:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.8. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.	
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación	
PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras	
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos.	
Art. 23.c. Depósito de materiales	
Art. 23.c. Depósito de residuos.	
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria	
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos.	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras.	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos.	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
Observaciones:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.9. Ficha de condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras “Líneas Férreas”

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras “Líneas Férreas”. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.

Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Art. 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras

Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Art. 23.c. Depósito de materiales

Art. 23.c. Depósito de residuos

Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos

Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos

Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras

Art. 23.f. Equipamientos colectivos.

Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero

Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras “Líneas Férreas”. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
Observaciones:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.3.2.10. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
USOS PERMITIDOS	
Art. 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras.	
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.	
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
AUTORIZABLES	
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales. *	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos	
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras (A)	
Art. 23.f. Equipamientos colectivos	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado (A) y ligero*	
Art. 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A)	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores*	
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores*	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico. (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)	
AUTORIZABLES	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada (A)	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
Observaciones: No se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura.	
*: Previo estudio arqueológico e informe favorable de la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio Cultural.	

CAPÍTULO.3.4. GESTIÓN.

SECCIÓN.3.4.1. PROGRAMACIÓN.

ART.3.4.1.1. Programación

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal de 40 años, se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

En la siguiente tabla se muestra las cuatro fases de la ejecución y desarrollo del Plan y las actuaciones que deberán realizarse en dicho periodo, siguiendo las directrices dadas por el plan.

El criterio seguido es el de flexibilizar al máximo la incorporación al proceso urbanizador.

FASE	
2018-2030	OPO, 10% de UAU
2030-2040	30% de UAU
2040-2050	30% de UAU
2050-2058	30% de UAU



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.3.4.2. *GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.*

ART.3.4.2.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano

Cada grupo de unidades de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. Ver el apartado siguiente.

SECCIÓN.3.4.3. *ACTUACIONES DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA PARA COMPLETAR LA CONSOLIDACIÓN (EN ADELANTE, OPO), QUE NO CONSTITUYEN PROPIAMENTE NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, ACTUACIONES URBANIZADORAS O TRASFORMACIONES URBANÍSTICAS*

ART.3.4.3.1. Tabla resumen de superficies en OPO

TABLA RESUMEN

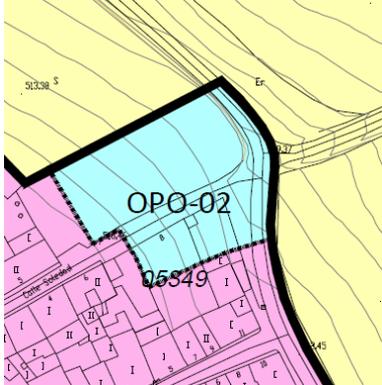
NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m2)
OPO-01	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	608,33
OPO-02	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	1.514,84
OPO-03	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	10.230,60
OPO-04	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	291,67
OPO-05	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	764,30
OPO-06	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	2.081,14
OPO-07	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	263,30
TOTAL OPO				15.754,18



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.3.2. Ficha de condiciones estructurales de las OPO

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-01
	
<p>La unidad de ejecución UE3 de las Normas Subsidiarias no se ha desarrollado, ni se han iniciado los procedimientos de ejecución de sus previsiones. La unidad no contaba con cesiones dotacionales, únicamente las cesiones de viario.</p> <p>Por otra parte, presenta dificultades para su viabilidad, puesto que el saneamiento no sería convergente por gravedad con la red general del municipio.</p> <p>Se opta por renunciar a este crecimiento urbanístico.</p> <p>Por otro lado, en el interior de la unidad hay algunas edificaciones que dan a viarios casi consolidados.</p> <p>No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>	

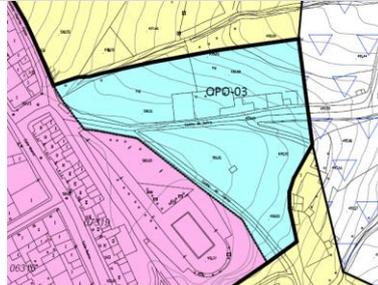
ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-02
	
<p>Al igual que en la anterior, la unidad de ejecución UE4 de las NNSS no se ha desarrollado, ni se han iniciado los procedimientos de ejecución de sus previsiones. La unidad no contaba con cesiones dotacionales, únicamente las cesiones de viario.</p> <p>Por otra parte, presenta dificultades para su viabilidad, puesto que el saneamiento en la zona más al oeste no sería convergente por gravedad con la red general del municipio.</p> <p>Se opta por renunciar a este crecimiento urbanístico.</p> <p>Por otro lado, en el interior de la unidad hay algunas edificaciones que dan a viarios casi consolidados.</p> <p>No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ÁMBITO

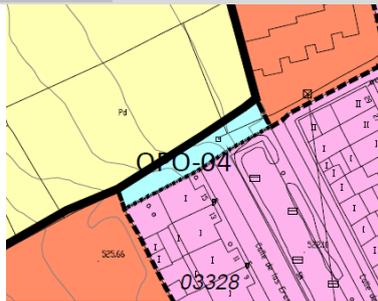
URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-03



Esta zona al este de la población está clasificada en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo urbano, sin la definición específica como suelo no consolidado. Sin embargo, le faltan instalaciones y pavimento a las calles, por lo que se clasifica como suelo urbano no consolidado, con la definición de obras públicas ordinarias para terminar la urbanización. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior. Simplemente se habrá de completar la urbanización

ÁMBITO

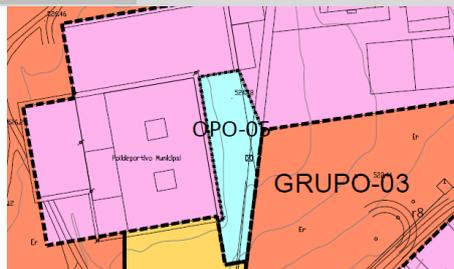
URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-04



Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el extremo de la población.

ÁMBITO

URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-05

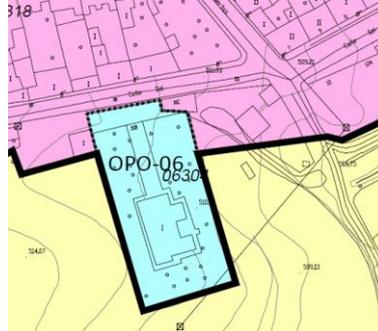


Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el entorno del polideportivo.



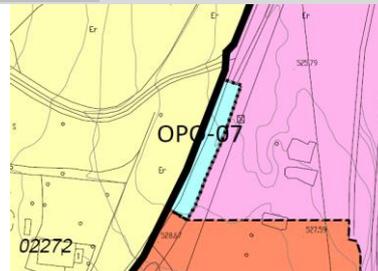
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ÁMBITO URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-06



La antigua UE7 de las NNSS no se ha ejecutado, sino que mediante modificación M-007 se redujo su ámbito. Se daba el hecho de que tras la reducción, se eliminaron completamente las cesiones de viario. Por otra parte, la alineación del planeamiento vigente se adelanta con respecto al viario actual. Como no se ha ejecutado, se clasifica como suelo urbano no consolidado, aunque únicamente se le exigirá el tratamiento adecuado del frente de calle al que ha de dar fachada y la compra al municipio del trozo de viario. Puesto que se trataba de una unidad de ejecución sin cesiones de viario, únicamente se exigirá completar la acera y desagüe a la que dé frente y adquirir el trozo de viario si ha lugar.

ÁMBITO URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-07



Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.3.4.4. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART.3.4.4.1. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-01

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-01
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
La antigua UE 1 se subdividió en dos, y se ejecutó parte de ella mediante el programa de ejecución PE 059/2007. Se clasifica como suelo urbano consolidado. El resto da a un viario ya consolidado. Sin embargo, puesto que presenta plusvalía, y es viable, se conserva como suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.749,57	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	2.624,70	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	374,96	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	262,47	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	14,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.2. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-02

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-02
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p>Las antiguas UE2 y 5 se definieron sobre terrenos de titularidad municipal. Se ha ejecutado en su interior un polideportivo. Por otra parte, junto a ellas se ha definido mediante modificación puntual una nueva UE9. Además, queda por ejecutar parte de la UE1. Ninguna cuenta con programa de ejecución aprobado. Es de propiedad municipal, presenta plusvalía, y es viable, por lo que se conserva como suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución. Se reordena atendiendo a las preexistencias de dotaciones municipales, y se alarga un poco al oeste hasta el límite de la parcela de propiedad municipal.</p>		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
<p>No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.</p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	32.466,84	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	22.726,79	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	3.246,68	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	2.272,68	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	114,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.3. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-03

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-03
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	Este grupo se ha definido por una Modificación del planeamiento vigente, y se incorpora al PGM.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.179,56	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	2.925,69	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	417,96	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	292,57	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	15,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.4. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-04

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-04
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p>Al oeste del núcleo existe un grupo de viviendas en suelo no urbanizable, en una parcelación claramente urbanística.</p> <p>Este crecimiento descontrolado al oeste se integrará en el núcleo como suelo urbano no consolidado, a ejecutar mediante unidades de actuación urbanizadora completas. Se define este ámbito para su inclusión en el suelo urbano, así como la terminación de instalaciones y la creación del viario previsto por el planeamiento anterior.</p> <p>Por otro lado, se le asigna una zona dotacional de propiedad municipal, por la que el ayuntamiento entrará a formar parte como propietario, percibiendo con ello aprovechamiento lucrativo, en lugar de crear dotaciones nuevas en esta zona tan dotacional.</p>		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	12.287,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	8.601,48	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.228,78	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	860,15	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	44,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.5. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-05

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-05
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	Este grupo procede de la antigua UE 8, sin desarrollar. El aspecto más destacable es que se deja como zona verde un espacio por el que discurren las instalaciones de saneamiento. Se podrá usar como zona de juegos o similar.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.	
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	6.948,30	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	4.863,81	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	694,83	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	486,38	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	25,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.6. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-06

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-06
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p>Esta zona forma parte de las antiguas UE6 Y UE8. Por un lado, la UE 6 era casi toda ella de propiedad municipal, se le modificó el ámbito en las Modificaciones M-12 y M-10. Se subdividió mediante el Estudio de Detalle ED-001. Se redactó el Programa de Ejecución 053/2007, y se ejecutó completamente. Por tanto, el ámbito objeto del Programa de Ejecución se clasifica como suelo urbano consolidado. El resto de la UE6 que no se ha ejecutado tendrá diferentes tratamientos: Por una parte, unas zonas se mantienen como suelo urbano no consolidado en unidades de actuación urbanizadora homologadas a la legislación vigente. Por otro lado, los extremos este y oeste, de propiedad no municipal, de la unidad se van a sustraer del suelo urbano, por encontrarse excesivamente lejanos al núcleo urbano.</p> <p>Como se ha indicado en el párrafo anterior, este grupo procede de la antigua UE6 y del Sector S-1, redelimitados por modificaciones. Ahora se define como zona residencial.</p>		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	17.524,00	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	12.266,80	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.752,40	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	1.226,68	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	62,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.7. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-07

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-07
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
Como se ha indicado en el apartado anterior, este grupo procede de la antigua UE6 y del Sector S-1, redelimitados por modificaciones. Ahora se define como zona residencial, en ordenación similar al grupo 6.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	8.115,80	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	5.681,06	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	811,58	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	568,11	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	29,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.8. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-08

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-08
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
Este grupo se define para dar cabida en suelo urbano a unas edificaciones que están fuera de él.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.540,86	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	1.778,60	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	254,09	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	177,86	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	9,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.4.4.9. Ficha de condiciones estructurales para GRUPO-09

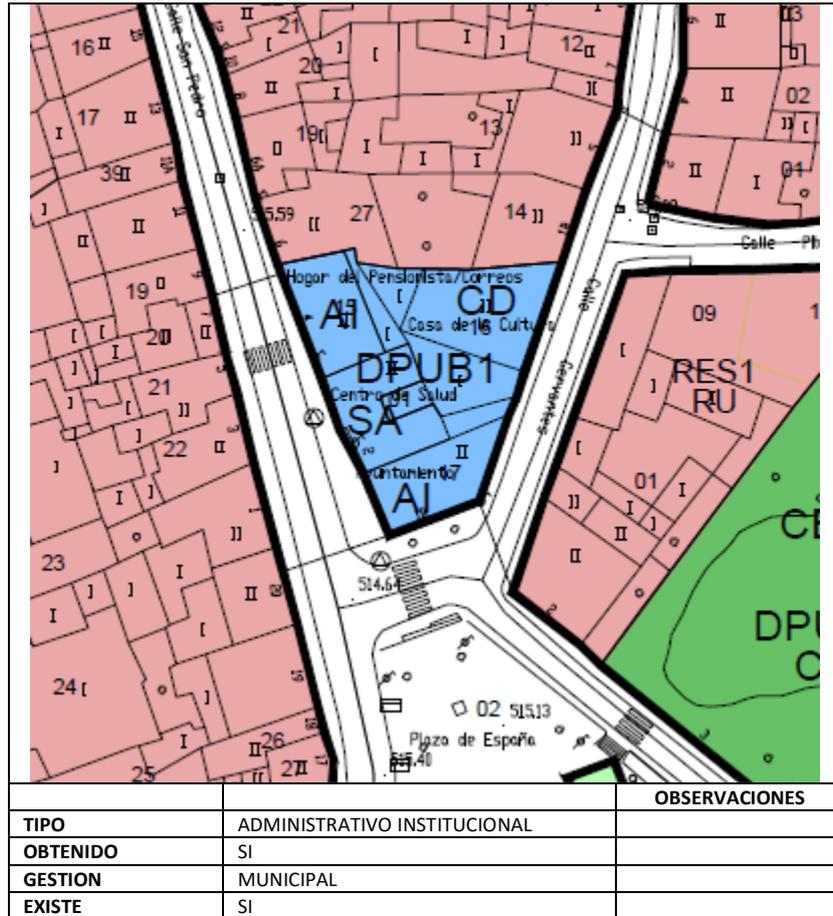
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		GRUPO-09
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN	Como se ha indicado en el apartado de clasificación, este grupo se define por iniciativa municipal sobre los terrenos de su propiedad que quedan sin urbanizar en el programa de ejecución del S-1.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.	
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	39.922,10	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	27.945,47	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	3.992,21	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	2.794,55	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	140,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada unidad de actuación constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

CAPÍTULO.3.5. SISTEMAS GENERALES.

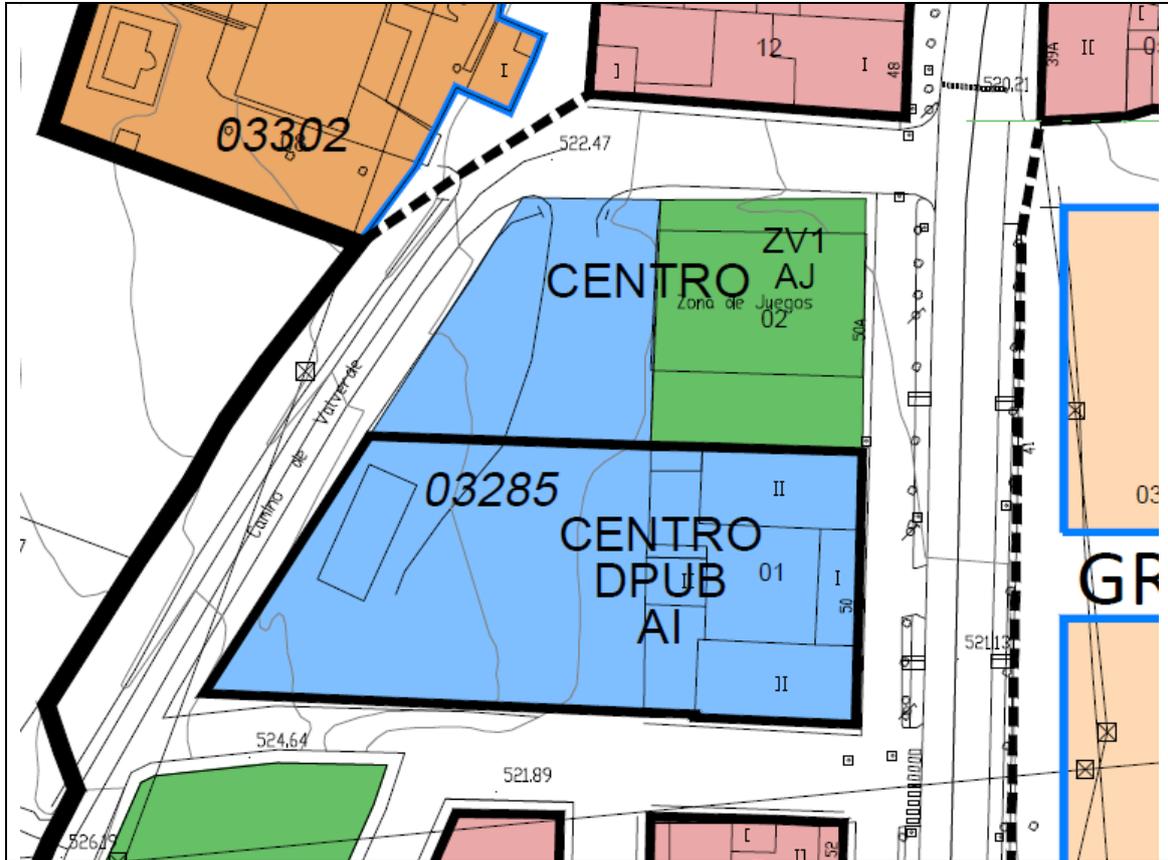
ART.3.5.1.1. SG 1, AYUNTAMIENTO





PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.5.1.2. SG 2, ZONA VERDE

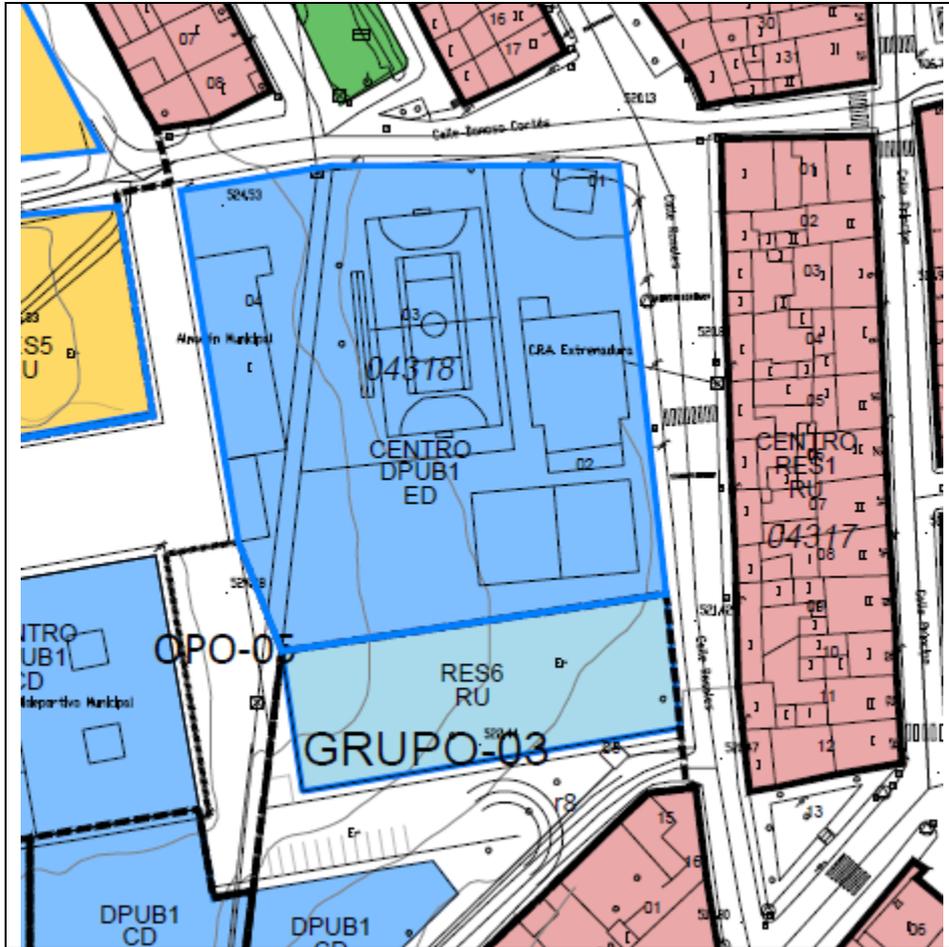


		OBSERVACIONES
TIPO	ZONAS VERDES –AREA DE JUEGO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	Municipal
EXISTE	SI	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.5.1.3. SG 3, COLEGIO PÚBLICO

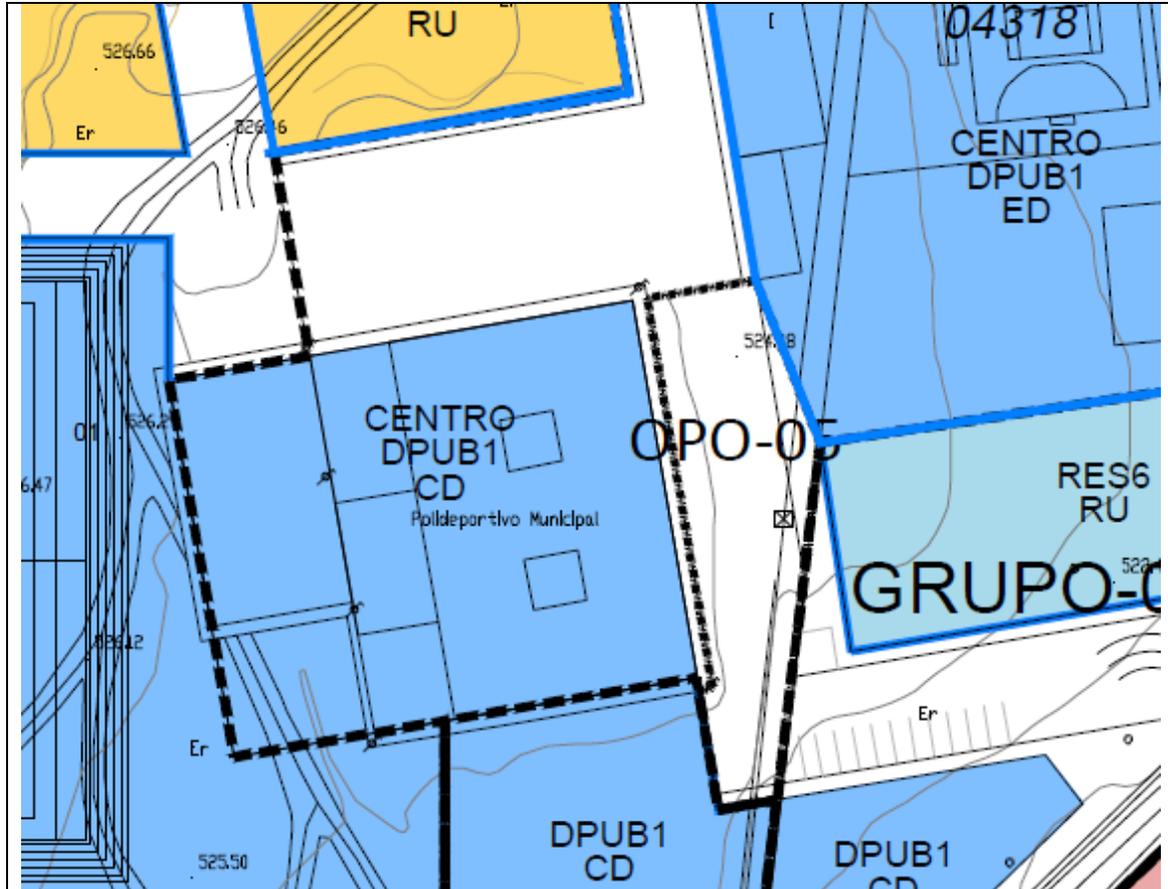


		OBSERVACIONES
TIPO	EDUCATIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.5.1.4. SG 4, POLIDEPORTIVO

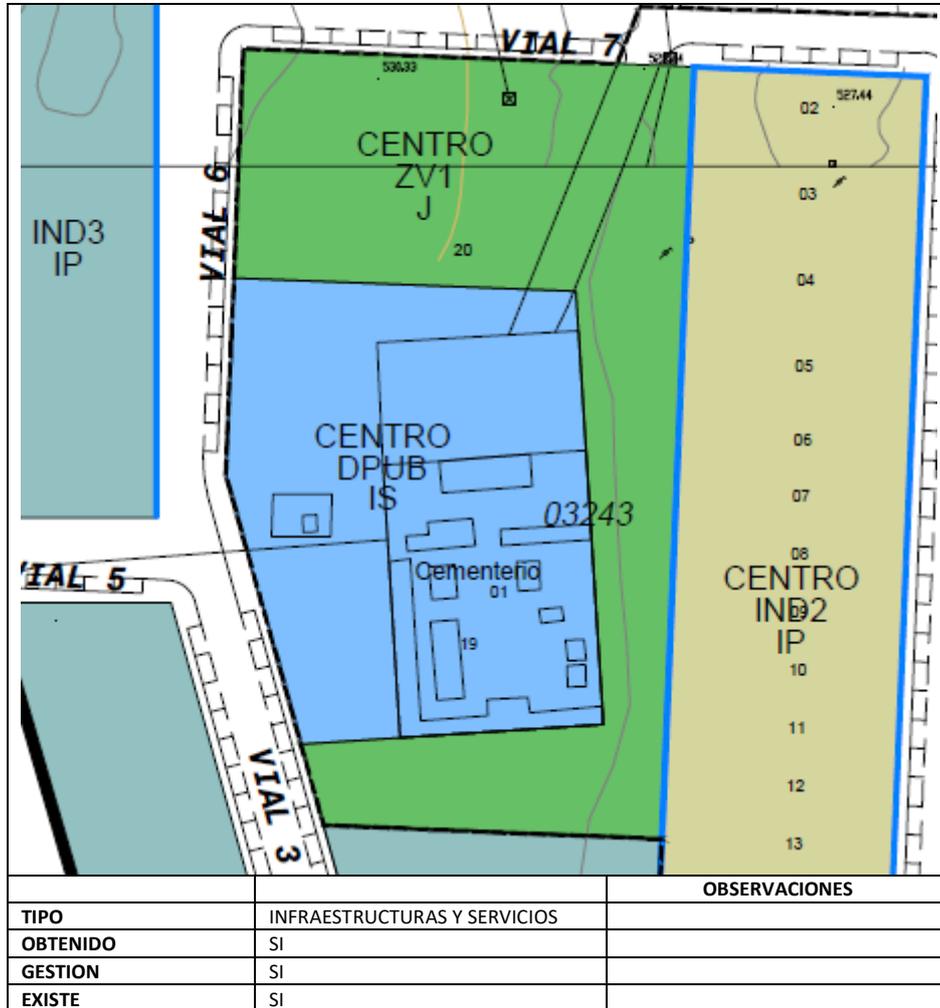


		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL DEPORTIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.3.5.1.5. SG-5, CEMENTERIO





CAPÍTULO.3.6. INFRAESTRUCTURAS.

SECCIÓN.3.6.1. RED VIARIA.

ART.3.6.1.1. Red viaria

Para nuevas redes viarias se tendrá en cuenta la siguiente normativa:

- DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- La normativa específica en materia de Accesibilidad vigente en el momento de la propuesta de viario nuevo.

SECCIÓN.3.6.2. SANEAMIENTO.

ART.3.6.2.1. Red de saneamiento.

Condiciones de las nuevas infraestructuras: Se deberán ajustar a las limitaciones que conllevan el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. Las que viertan al DPH tendrán que incorporar a su salida un dispositivo que evite vertidos contaminantes a cauces o acuíferos en caso de avería de la depuradora.

En cuanto a los sistemas colectores, el artículo 2 del Real Decreto 509/1996 establece que el proyecto, la construcción y el mantenimiento de estos sistemas deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas y utilizando técnicas adecuadas que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia.

ART.3.6.2.2. Futura estación depuradora de aguas residuales.

Alconera carece de estación depuradora de aguas residuales (EDAR), instalación de alto coste que requiere de ordinario financiación supramunicipal.

El Ayuntamiento solicitará la financiación correspondiente, con el objeto de dotarse de una EDAR a la mayor brevedad.



SECCIÓN.3.6.3. *ABASTECIMIENTO.*

ART.3.6.3.1. Autorización de abastecimiento y recursos hídricos.

Competencia para autorizar: Cuando el abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal, la competencia para otorgar las concesiones es del Ayuntamiento, el cual deberá disponer de la oportuna concesión administrativa expedida por la Confederación Hidrográfica, que ampare cualquier captación directa de agua (tanto superficial como subterránea) del dominio público hidráulico. Su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

SECCIÓN.3.6.4. *ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.*

ART.3.6.4.1. Electricidad baja tensión.

Para los proyectos de electricidad de baja tensión implicados en la urbanización de nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Baja Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.

SECCIÓN.3.6.5. *ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN.*

ART.3.6.5.1. Electricidad alta tensión.

Para los proyectos de electricidad de alta tensión implicados en las nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Alta Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.

SECCIÓN.3.6.6. *ALUMBRADO.*

ART.3.6.6.1. Alumbrado.

Para las nuevas actuaciones que impliquen la instalación de alumbrado en urbanización se tendrá la reglamentación específica, así como las normas particulares de la compañía suministradora.



TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.

CAPÍTULO.4.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN.4.1.1. *CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.*

ART.4.1.1.1. Sobre las condiciones de parcela mínima.

En la Zona de Ordenación Urbanística CENTRO se admitirán las parcelas que incumplan alguna de las condiciones de parcela mínima, pero estén inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal.

ART.4.1.1.2. Modificación de la ordenación detallada de las subzonas

Los parámetros de las ordenanzas RES1, RES2, etc. se pueden aplicar a las diferentes subzonas. En caso de realizarse alguna modificación de la ordenación detallada de una subzona, se definirán nuevas ordenanzas asignándole una numeración correlativa diferente de las existentes, para no alterar la ordenación de otras subzonas.

ART.4.1.1.3. Compatibilidad de usos pormenorizados

En las determinaciones de carácter estructural se estableció la compatibilidad del uso global de cada ZOU con otros usos globales.

En la ordenación detallada, cada subzona tiene asignado un uso pormenorizado mayoritario, el cual se indica en la ficha, junto con los usos pormenorizados compatibles con el mismo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.4.1.2. **CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.**

ART.4.1.2.1. Subzona RES1

SUBZONA	RES1			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como residencial. Se aplica a edificios de vivienda, principalmente unifamiliar pero también plurifamiliar, en Edificación en Manzana Compacta. Se aplica a las parcelas que se indican en el Plano Correspondiente de Ordenación Detallada.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² de techo)	Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar a las tres plantas un fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	Dos plantas más doblado de altura equiparable a una planta.			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	3 (PB+2)			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	14,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	2,00			
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	50% (26,5 grados)			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS				
CUERPOS VOLADOS				
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar			
USOS COMPATIBLES	Residencial:			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	RES1
	<ul style="list-style-type: none"> - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas <p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. <p>Industrial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. <p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	
Dentro de esta subzona se admite como excepción del planeamiento anterior, la vivienda aislada EAE que tendría una edificabilidad de 1, y unos retranqueos, cuando existan, de 3 metros.	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.2. Subzona RES2

SUBZONA		RES2			
Tipología EMC o EAA					
Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	75				
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00				
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-				
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.				
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² de techo)	Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar las tres plantas fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	14,00				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	-				
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS	Revestimientos de fachadas: El acabado de paramentos exteriores se realizará en color blanco o colores claros, si bien se permiten otros colores en molduras, jambas y dinteles, acordes con los utilizados en el entorno.				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
SEMISÓTANOS	Permitidos.				
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.				
BAJOCUBIERTAS					
CUERPOS VOLADOS					
USOS					
USO PORMENORIZADO	Residencial unifamiliar				



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	RES2
MAYORITARIO	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.3. Subzona RES3

SUBZONA		RES3			
Tipología EAE libre					
Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar las tres plantas fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2) Dos plantas más doblado de altura equiparable a una planta.				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	14,00				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado				
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
SEMISÓTANOS	Permitidos.				
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.				
BAJOCUBIERTAS	No permitidas.				
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).				
USOS					
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial plurifamiliar				
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Unifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas				



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	RES3
Industrial:	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
Dotacional:	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

ART.4.1.2.4. Subzona RES4

SUBZONA	RES4, RES5, RES6, RES7, RES8, RES9			
Residencial unifamiliar en los Grupos de unidades de actuación urbanizadora, de tipología que se concretará en la ejecución, si bien en esta ficha se aportan las condiciones para edificación en manzana compacta.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Ver fichas de Grupos de UPnidades de Actuación Urbanizadora			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN				
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA		RES4, RES5, RES6, RES7, RES8, RES9
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.	
BAJOCUBIERTAS	Se permiten los doblados tradicionales no residenciales, siempre que se cumplan las condiciones de volumen indicadas en esta tabla.	
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.5. Subzona RES5

SUBZONA	RES10			
Residencial unifamiliar en los Grupos de unidades de actuación urbanizadora, con preexistencias en tipología libre ETE.				
Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha del Grupo de Unidades de Actuación Urbanizadora			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	Se permiten los doblados tradicionales no residenciales, siempre que se cumplan las condiciones de volumen indicadas en esta tabla.			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).			
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar			
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA		RES10
	<ul style="list-style-type: none">- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.6. Subzona DPUB1

SUBZONA	DOTPUB1			
<p>Esta subzona se aplica a edificios dotacionales de uso público en la zona de mayor antigüedad de la población con Edificación Tipológica Específica. Precisaré redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001) la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes. La edificabilidad será la indicada en la presente ficha. Pese a que las dotaciones públicas no agotan aprovechamiento lucrativo, un eventual incremento de la edificabilidad precisará Modificación del Plan General. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.</p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo en la crujía delantera			
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	2 salvo preexistencias superiores			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50 salvo preexistencias superiores			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1) salvo preexistencias superiores			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,00 salvo preexistencias superiores			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado			
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).			
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.			
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público.			
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.			
OBSERVACIONES				



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.7. Subzona DOTPRIV1

SUBZONA		DPRIV1			
Esta subzona se aplica a edificios dotacionales privados en Edificación Tipológica Específica. Precisaré redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001) la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	2,00 salvo preexistencias superiores				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50 salvo preexistencias superiores				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1) salvo preexistencias superiores				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,00 salvo preexistencias superiores				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00 salvo preexistencias superiores				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado.				
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre				
SEMISÓTANOS	Permitidos.				
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.				
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).				
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).				
USOS					
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.				
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público.				
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.				
OBSERVACIONES					



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.8. Subzona IND1

SUBZONA	IND1			
Industrial en el polígono de la cementera. Edificación en tipología ETE				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior según la edificabilidad bruta del ámbito de 0,70			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN				
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).			
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Industrial productivo			
USOS COMPATIBLES	Residencial: Vivienda de guarda. Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario 			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	IND1
	Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

ART.4.1.2.9. Subzona IND2

SUBZONA	IND2			
Industrial en programa de ejecución ya ejecutado.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	200,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	10,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	20,00			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior= 1,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado			
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).			
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Industrial productivo			
USOS COMPATIBLES	Residencial: Vivienda de guarda. Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	IND2
	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.10. Subzona IND3

SUBZONA	IND3			
Industrial en el Grupo-09				
Tipología ETE				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de sector/unidad de actuación urbanizadora.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN				
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).			
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Industrial productivo			
USOS COMPATIBLES	Residencial: Vivienda de guarda. Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario 			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	IND3
	Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.1.2.1. Subzona ZV1

SUBZONA	ZV1			
Esta subzona de uso dotacional público zona verde se define para pequeñas edificaciones en las zonas verdes				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	10%			
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)	0,10			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	5,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	1			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.			
OTRAS CONDICIONES				
CUBIERTAS	Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS				
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			
CUERPOS VOLADOS				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
MARQUESINAS				
BANDERINES				
TOLDOS				
ELEMENTOS SALIENTES				
OTRAS				
USOS				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Comunicaciones y equipamientos.			
USOS COMPATIBLES	Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. Dotacional:			



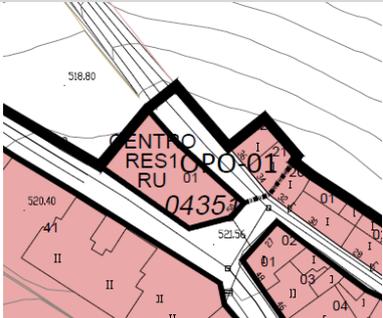
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SUBZONA	ZV1
	<ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. <p>Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.</p> <p>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</p>
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.
OBSERVACIONES	

CAPÍTULO.4.2. GESTIÓN

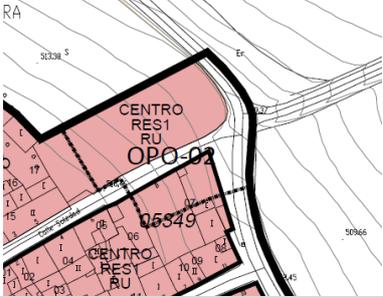
SECCIÓN.4.2.1. GESTIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

ART.4.2.1.1. Ficha de condiciones detalladas para OPO

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-01
	
	<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>
	<p>Obras previstas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público
	<p>Cesiones de viario:</p> <p>No</p>



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

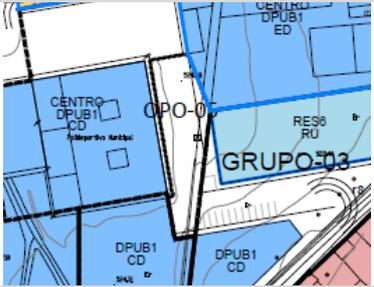
ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-02
	
<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público</p>	
<p>Cesiones de viario: No</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-03
	
<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público</p>	
<p>Cesiones de viario: No</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

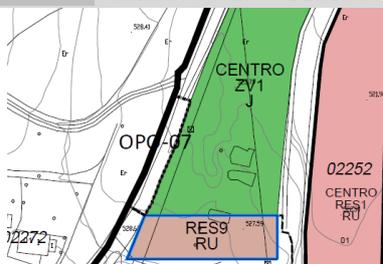
ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-04
	
<p>Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el extremo de la población.</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público</p>	
<p>Cesiones de viario: Comprobar titularidad. El Ayuntamiento lo adquirirá, si fuera preciso, mediante alguno de los procedimientos legalmente establecidos.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-05
	
<p>Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el entorno del polideportivo.</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público: tiene</p>	
<p>Cesiones de viario: Es propiedad municipal</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-06
	
<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. Puesto que se trataba de una unidad de ejecución sin cesiones de viario, únicamente se exigirá completar las acera y desagüe a la que dé frente y adquirir el trozo de viario.</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público: tiene</p>	
<p>Cesiones de viario: No, habrá que adquirir el sobrante de vía pública hasta la alineación, en caso de que no se muestre de modo fehaciente la titularidad privada de mismo.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-07
	
<p>Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público: tiene</p>	
<p>Cesiones de viario: Titularidad municipal</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

SECCIÓN.4.2.2. GESTIÓN DETALLADA DE LOS GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART.4.2.2.1. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-01

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-01	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		3.749,57	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		374,96	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	374,96	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		3.106,08	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		643,49	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		0,845	17,16%
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.2. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-02

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-02	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		32.466,84	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		3.246,68	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		8.419,74	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	8.419,74	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		13.671,41	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		10.375,69	31,96%
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,662	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.3. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-03

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-03	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		4.179,56	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		417,96	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		734,21	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	734,21	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		1.593,43	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		1.851,92	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,836	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.4. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-04

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-04	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		12.287,83	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		1.228,78	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		1.251,76	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	1.251,76	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		8.916,52	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		2.119,55	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		0,965	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.5. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-05

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-05	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		6.948,30	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		694,83	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		665,46	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	665,46	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	29,37	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		3.600,76	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		2.682,08	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,351	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.6. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-06

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-06	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		17.524,00	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		1.752,40	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		1.791,76	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	1.791,76	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		9.755,55	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		5.976,69	34,11%
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,257	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.7. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-07

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-07	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		8.115,80	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		811,58	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	811,58	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		5.041,95	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		3.073,85	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,127	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.8. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-08

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-08	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		2.540,86	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		254,09	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	254,09	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		2.186,16	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		354,70	13,96%
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		0,814	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
 NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.2.2.9. Ficha de condiciones detalladas para GRUPO-09

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-09	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		39.922,10	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		3.992,21	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		4.549,84	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	3.214,65	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	1.335,19	
	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)		22.939,64	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)		12.432,62	31,14%
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		1,218	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES			Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS			



CAPÍTULO.4.3. INFRAESTRUCTURAS.

SECCIÓN.4.3.1. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS.

ART.4.3.1.1. Necesidad de establecer condiciones específicas para algunas infraestructuras

En la ordenación estructural del Plan General se han establecido unas condiciones para las infraestructuras, que atañen a todas las clases de suelo del término municipal.

Por otra parte, en la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable se han realizado unas determinaciones sobre las infraestructuras en el marco de la ordenación detallada completa. Además, en las fichas de gestión estructural y detallada de los distintos ámbitos de suelo no consolidado y urbanizable se dan algunas indicaciones también para la ejecución.

No obstante, una vez asumida dicha ordenación detallada, son necesarias algunas determinaciones más específicas, que son las que se indican en este apartado para las instalaciones urbanas que así lo requieren.

ART.4.3.1.2. Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano consolidado

Con carácter general, las obras sobre las infraestructuras del suelo urbano consolidado, correrán a cuenta del presupuesto público, ya sea municipal o supramunicipal.

Sin embargo, en los casos puntuales en los que una parcela de suelo urbano no consolidado no tenga la condición de solar porque le falte alguna pequeña instalación no regulada en la redacción del Plan General, las obras corresponderán a priori a los propietarios, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda optar por otro mecanismo de financiación.

Se trata de ejemplos del tipo:

- Suelo urbano consolidado en los que la información de instalaciones disponible para la realización del Plan General reflejaba más tramo de alguna de las instalaciones del realmente existente. En esos casos, el coste de realización de acometidas y de reposición de la red viaria correría a priori a cuenta del propietario.
- Casos de suelo urbano consolidado en los que la alineación del Plan General se retranquea ligeramente con respecto a los linderos de las propiedades, vacías por



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

lo general. O bien se trataba de casos en los que la alineación ya venía indicada en el planeamiento anterior, pero sus previsiones no se habían materializado. En esos casos los propietarios a priori han de completar el acerado o viario hasta la alineación indicada en el plano de ordenación del Plan General. Por ejemplo, los casos en los que, por retranquearse la alineación, se ha de adecuar el acerado.

- En sentido inverso, existen casos en los que la alineación se encontraba más adelantada que la parcela original. En esas situaciones, los propietarios deben adquirir el sobrante de viario y realizar el cerramiento de la parcela donde corresponde.

ART.4.3.1.3. Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano no consolidado y urbanizable

Con carácter general, las obras en la red viaria del suelo urbano no consolidado y urbanizable, correrán a cuenta de los propietarios, sin perjuicio del uso del sistema de ejecución llamado obras públicas ordinarias.

SECCIÓN.4.3.2. *RED VIARIA.*

ART.4.3.2.1. Condiciones para la red viaria en todo el núcleo urbano

La red viaria, además de su función como elemento que permite la circulación peatonal y rodada, es el soporte físico público sobre el que discurre la mayoría de las infraestructuras urbanas, tales como: Saneamiento, abastecimiento de aguas, red de electricidad general, red de alumbrado público, gas e instalaciones de telecomunicaciones.

En las nuevas instalaciones tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado y urbanizable se requerirá la justificación de que los materiales y sistemas constructivos tienen un buen nivel de permeabilidad y capacidad de drenaje.

Se evitarán los materiales que colaboran al recalentamiento de las ciudades.

En este Plan General se indica la obligatoriedad del cumplimiento, pero no se dictan normas concretas que pudieran quedar obsoletas por el avance del desarrollo tecnológico.

Además, damos en los artículos siguientes unas condiciones de ordenación detallada de la red viaria de este Plan General, que se distinguen según se trate de suelo urbano consolidado o por el contrario sea, bien suelo urbano que deba ejecutarse mediante obras públicas ordinarias, bien nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado o urbanizable.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

ART.4.3.2.2. Condiciones para la red viaria en el suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado, como premisa para la clasificación como tal, se ha constatado que existe red viaria de características suficientes, ya sean calles de acceso rodado, o solo peatonales por su dimensión.

No obstante, en el suelo consolidado se pueden precisar obras en la red viaria por varios motivos:

- Obras necesarias por el deterioro causado por el paso del tiempo o accidentes naturales. En este caso se procurará que el diseño y los nuevos materiales empleados mejoren las condiciones de accesibilidad en la medida en que la topografía lo permita.
- Obras debidas a la necesidad de dotar de instalaciones a otros ámbitos, que afectan a los viarios consolidados. En estos casos se valorará la conveniencia de sustituir el firme completo cuando la afección sea muy elevada, tratando entonces de mejorar las condiciones de la red viaria existente.
- Obras destinadas a la mejora de las instalaciones del suelo urbano consolidado: Por ejemplo, cuando se prevea la sustitución de la red unitaria de saneamiento por red separativa de pluviales y residuales, se valorará la afección de estas obras sobre el viario, del mismo modo que en el apartado anterior.

SECCIÓN.4.3.3. SANEAMIENTO.

ART.4.3.3.1. Condiciones para las instalaciones de saneamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable

Será separativa de pluviales y residuales hasta el enlace con los tramos existentes.

Sentido de evacuación por gravedad, salvo que la topografía lo imposibilite.

Los materiales, diámetros y conexiones se establecerán en los proyectos de urbanización correspondientes.

Cada ámbito ejecutará a su costa las obras de enlace con las conducciones existentes, aun cuando estas tengan que materializar fuera de su perímetro. Asimismo, si el cálculo del proyecto de urbanización lo indicase, se habrán de ampliar o duplicar las redes existentes hasta un tramo que tenga sección suficiente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA, BADAJOZ
NORMAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. SEPTIEMBRE 2017.

En la ordenación detallada se dan una serie de conexiones con la red general, aunque se considera una estimación que se puede modificar en el seno del proyecto de urbanización. Asimismo, el sentido del flujo estimado también puede invertirse con respecto al planificado en calles de trazado llano.

En aquellos casos en los que el saneamiento ya existe, además de estudiarlo para asegurar su suficiencia, la red se habrá de convertir en separativa.

La obligatoriedad de convertir la red en separativa se extiende a todo el ámbito de gestión y, fuera de su ámbito, cuando la red tenga que alcanzar los ramales existentes (hasta ese punto), o cuando, aunque existan ramales, sea necesario aumentar el diámetro de estos por la incorporación de los nuevos vertidos.

Firmado. Por el Equipo Redactor: Inmaculada García Sanz, arquitecta
Septiembre de 2017