MODIFICACIÓN 1/2012
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

RENA



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ
SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA

20 MAR 2015

OCTUBRE 2012

MODIFICACIÓN NÚMERO 01/2012 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE RENA.

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO RESIDENCIAL AL NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO. FINCA EL CERCÓN

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1 ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1.1 Estado actual. Planeamiento vigente
2.1.2 Afecciones sectoriales
2.1.3 Objetivos y criterios de la nueva ordenación

2.2 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

2.3 CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA

2.4 DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

2.4.1 Normativa Urbanística
2.4.2 Planos de Ordenación

PLANOS INFORMACIÓN

I.1	SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE	Escala 1/4.000
I.2	ESTADO ACTUAL	Escala 1/500

PLANOS ORDENACIÓN

O.1	ORDENACIÓN Y CUANTIFICACIÓN	Escala 1/500

PLANOS REFUNDIDOS CON LA ORDENACIÓN VIGENTE

PLANO Nº 1	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	Escala 1/10.000
PLANO Nº 2.1	RED VIARIA. ALINEACIONES	Escala 1/1.000
PLANO Nº 3	DELIMITACIÓN SUELO URBANO	Escala 1/2.000
PLANO Nº 4	CALIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN	Escala 1/2.000
PLANO Nº 5	ACTUACIONES AISLADAS	Escala 1/2.000

ANEXOS

1 CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS AFECTADAS
2 CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DE PLENO DE 18-06-2010

20 MAR 2015

Mérida 31 MAY 2013

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Modificación número 1/2012 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Rena por encargo del Jefe de Servicio de Asistencia Técnica Urbanística de la Diputación Provincial de Badajoz. Este encargo se realiza en desarrollo de las competencias de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios de la provincia y en atención a la solicitud realizada a este Servicio por el Ayuntamiento de Rena.

El objeto de esta Modificación 1/2012 es la reclasificación de una franja de terrenos situados a en la zona noroeste del núcleo urbano, actualmente clasificados como suelo no urbanizable, a suelo urbano de uso residencial.

La ubicación concreta de los terrenos afectados, así como las condiciones urbanísticas que les afectan se reflejan en el plano de Información I.1 de este documento.

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.1 Estado actual. Planeamiento vigente.

Los terrenos objeto de la presente Modificación están situados al noroeste del núcleo de población, contiguos al suelo actualmente clasificado como urbano. A ellos se accede por la prolongación de la calle Gabriel y Galán y a través de un vial de nueva apertura, ya ejecutado, incluido en la unidad de ejecución UE-3.

Los terrenos afectados tienen una superficie de 3.026 m². Forman parte de la finca catastral número 4 del polígono 1 de rústicas del término municipal de Rena (***ref. catastral: 06111A001000040000DT***), cuyo titular catastral es "Promociones Medioambientales Extremadura".

No obstante lo anterior y, según consta en el Acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal adoptado en sesión celebrada el 18 de junio de 2010 (*), los terrenos pertenecen a Dª María del Carmen Moreno Gálvez-Cañero (***Finca registral nº 1162, inscrita en el Registro de la Propiedad de don Benito, tomo 1913, libro 19, folio 187, inscripción 1ª***).

Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día 31 MAY 2013 acordó [illegible]
Mérida 31 MAY 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Dª [illegible] de Acevedo Yagüe

20 MAR 2015

Esta propietaria ha cedido al Ayuntamiento de Rena 1.383,58 m² de suelo, ubicados dentro de la zona que se pretende reclasificar.

(*) *Se adjunta, en la documentación anexa, copia de la certificación de este Acuerdo de Pleno.*

Los terrenos a reclasificar están delimitados por:

. Norte: Terrenos pertenecientes a la misma finca catastral ubicados en suelo clasificado como no urbanizable.

. Sur: Límite de suelo urbano que los separa de terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-6.

. Este: Límite de suelo urbano que los separa de viales públicos (prolongación de la calle Gabriel y Galán, calle Ocho de Marzo y vial de remate incluido en la UE-3).

. Oeste: Terrenos pertenecientes a la misma finca catastral ubicados en suelo clasificado como no urbanizable.

• **Planeamiento vigente:**

La ordenación urbanística en el municipio de Rena se lleva a cabo mediante unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 14-02-2002, con publicación en el DOE del 11-07-2002.

Desde su aprobación se han tramitado siete modificaciones, de las cuales seis están vigentes y una pendiente de publicación. A continuación se describe brevemente el alcance de cada una de estas modificaciones.

- Modificación 1 (DOE: 27/02/2007): Modificación de las condiciones de parcela mínima en Ordenanza II.
- Modificación 2 (DOE: 27/02/2007): Creación de nuevo acceso desde la ctra. de Ruecas a calle de zona industrial.
- Modificación 3 (DOE: 27/02/2007): Modificación de las condiciones de uso en Ordenanza III,
- Modificación 4 (DOE: 14/04/2009): Modificación de las condiciones de parcela mínima, artículo 99.
- Modificación 5 (DOE: 14/04/2009): Modificación de la tipología de edificación en Ordenanza III, artículo 126.
- Modificación 6 (DOE: 14/04/2009): Recalificación de parcela de uso almacenaje a dotacional genérico en Ordenanza IV.
- Modificación 7 (AD: 27/01/2011): Modificación del articulado que regula el SNU.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Rena clasifican el suelo del término municipal en urbano y no urbanizable, incluyendo la totalidad del

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 31 MAY 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

20 MAR 2015

suelo no urbanizable en algún tipo de protección, diferenciadas en función de sus valores específicos. Resultando las siguientes clases de protección:

- Por su potencial agrícola
- Por interés paisajístico
- Por afección de carreteras
- Riveras y zonas húmedas
- Parque urbano
- Cortijos y edificación dispersa.

Los terrenos afectados por la presente Modificación se ubican en suelo clasificado como no urbanizable y dentro del suelo de especialmente protegido por su interés paisajístico (S.N.U.E.P. PAISAJÍSTICA).

Las determinaciones que regulan, con carácter general, todo el suelo no urbanizable figuran en los artículos 150 a 158 de las Normas Urbanísticas. Las condiciones de uso y edificación específicas para la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Interés Paisajístico se regulan en los artículos 163 a 165 de las Normas. Para los suelos incluidos en el S.N.U.E.P. PAISAJÍSTICA se admiten los siguientes usos:

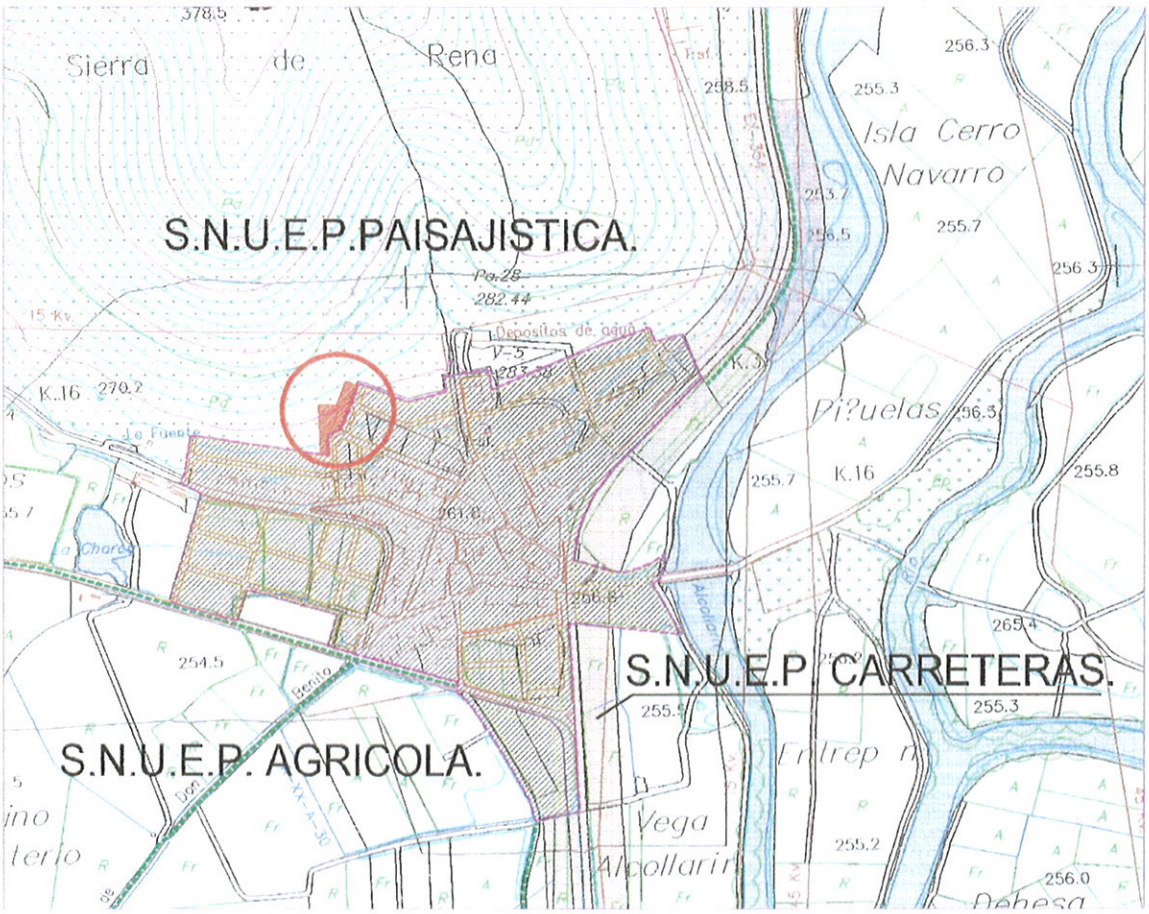
- Usos derivados del su carácter agrícola.
- Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

La edificabilidad máxima permitida para edificios de uso agrícola es de 0,01 m^2/m^2 y para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada, es de 0,02 m^2/m^2. La superficie mínima de parcela exigida para cualquier tipo de construcción es 20.000 m^2.

En la imagen siguiente y en el plano de Información I.1 se sitúan los terrenos objeto de la presente Modificación respecto al plano de Estructura General del Territorio de las vigentes Normas Subsidiarias.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 31 MAY 2013

20 MAR 2015



Planeamiento vigente. Situación de los terrenos objeto de la Modificación 01/2012 (Referida al "Plano nº 1: Estructura General del Territorio" de las vigentes NN.SS)

• **Estado actual:**

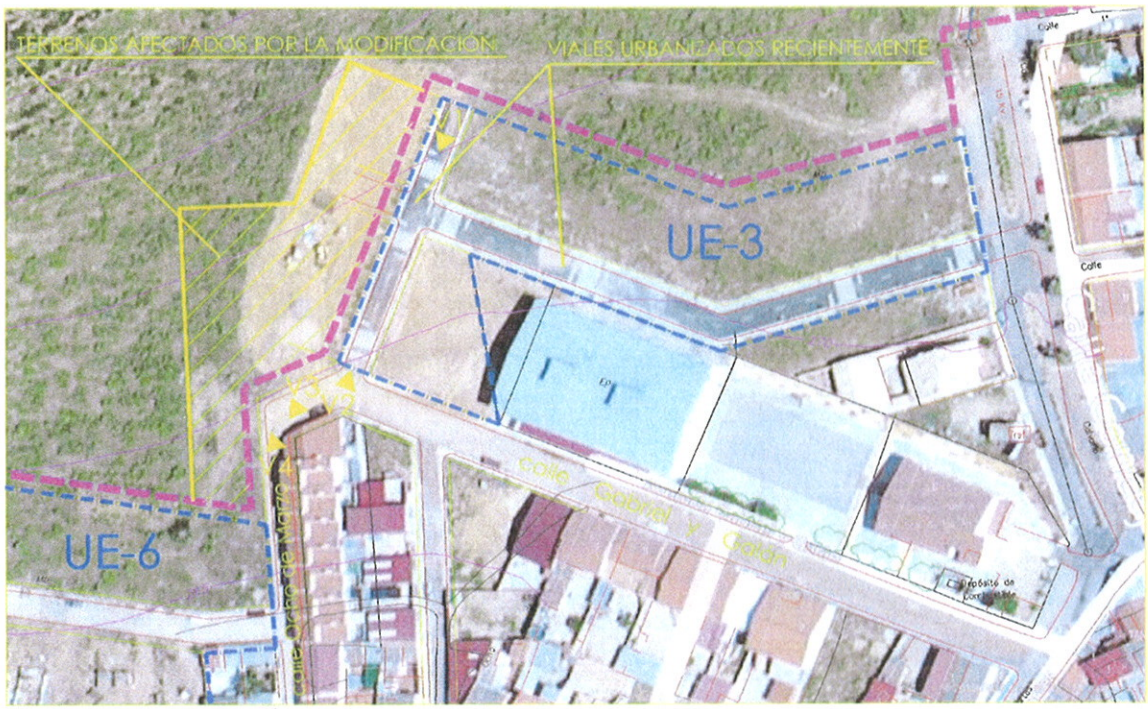
Los terrenos que se pretenden reclasificar lindan con el borde del suelo urbano, formando dos bandas paralelas a los viales que rematan el núcleo en esa zona. Uno de estos viales, el que está incluido en la unidad de ejecución UE-3, se ha urbanizado recientemente, contando con todas las redes de servicios y pavimentación de la calzada y de los dos acerados. El otro es la calle Ocho de Marzo, a la que da fachada una promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, cuenta con todas las redes, calzada y un acerado pavimentado en la fachada de las viviendas y encintado de acera en el lado exterior, coincidente con el límite de suelo urbano.

Actualmente los terrenos están vacantes de edificación. En la zona paralela al vial que remata la unidad de ejecución UE-3, los terrenos están nivelados con la cota del vial, en una profundidad de unos 25 metros. En la zona paralela a la calle Ocho de Marzo,

Mérida 31 MAY 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
20 MAR 2015

los terrenos bajan hacia el sur con una pendiente bastante uniforme, aproximadamente un 8%, coincidente con la pendiente de la calzada.

En el plano de información I.2 y en los esquemas y fotografías siguientes se refleja el la situación actual de los terrenos.



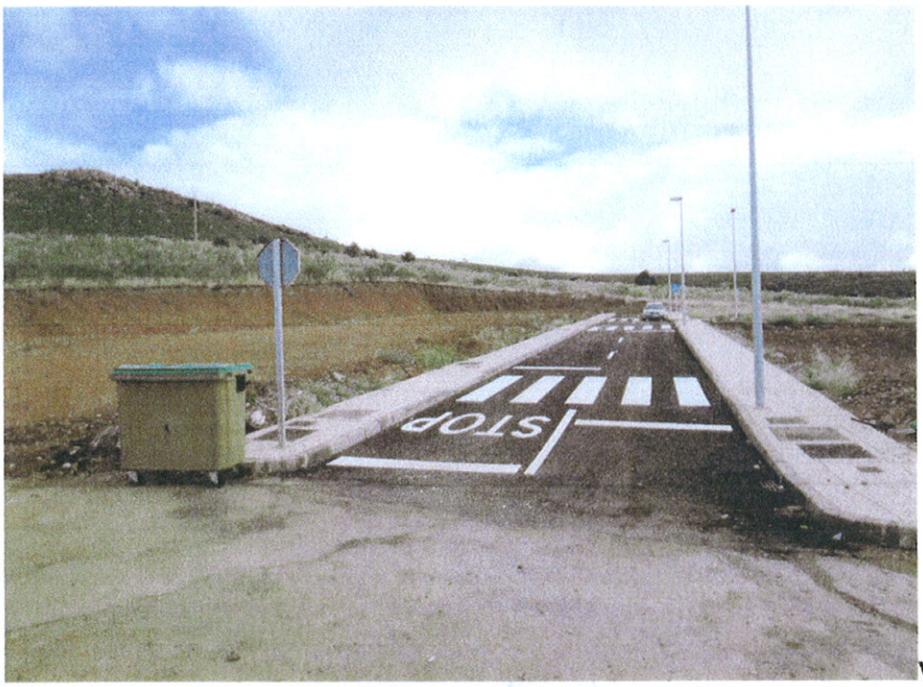
Estado Actual. Localización de vistas.

31 MAY 2013

20 MAR 2015



Vista 1



Vista 2

REGISTRO GENERAL
Salida 31 MAY 2013
20 Mayo 2015



Vista 3



Vista 4

20 MAR 2015

2.1.2 Afecciones sectoriales.

Los terrenos que se pretenden reclasificar mediante la presente Modificación no afectan a ningún bien de dominio público, ni están incluidos en zonas de servidumbre o sujetos a limitaciones protectoras de ninguna clase de dominio público.

Los terrenos no forman parte de la red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, ni están incluidos en zonas ZEPA o LIC, según se deduce del Mapa Interactivo (hoja **h30-M13)** en el que figuran los límites de las Áreas Protegidas de Extremadura consultado en la página web de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Extremadura,

2.1.3 Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Rena formula la presente Modificación con el objeto de contar con suelo clasificado como urbano para destinarlo a uso residencial, en concreto con capacidad suficiente para construir una promoción de siete viviendas unifamiliares de protección pública y atender así a esta demanda de la población.

En la elección de la zona a reclasificar y para su ordenación, además de la disponibilidad municipal de los terrenos, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- La facilidad de integración de los terrenos en el núcleo actual.
- Reducir al máximo la superficie de suelo a clasificar y las obras de urbanización necesarias, aprovechando las infraestructuras existentes.
- Procurar la integración de la actuación en el paisaje.
- Preservar el resto del suelo limítrofe con el suelo urbano, actualmente clasificado en todo su perímetro como no urbanizable de protección estructural por su valor agrícola o de protección hidrológica.

En la ordenación planteada se delimitan dos manzanas edificables, identificadas en el plano de Ordenación O.2 de la presente Modificación como M-1 y M-2.

A la manzana **M-1**, con fachada, en 66,94 metros, al vial ya urbanizado perteneciente a la unidad de ejecución UE-3 y con 20,00 metros de profundidad, se le asigna uso Residencial. Tiene una superficie de 1.339 m² y cuenta con dimensiones suficientes

20 MAR 2015

para albergar siete parcelas, de unos 9,50 metros de fachada por 20,00 metros de fondo, destinadas a construir viviendas unifamiliares de protección oficial.

La manzana **M-2**, con a la calle Ocho de Marzo y a la nueva zona verde que se ordena, tiene una longitud media de unos 70,50 metros, con una profundidad media de 13,35 metros. Se divide en dos submanzanas, identificadas como **M-2$_1$** y **M-2$_2$**. A la submanzana **M-2$_1$**, con una superficie de 351,00 m^2 se le asigna uso Dotacional para Equipamientos **(*)**, sin establecer el uso específico del mismo. A la submanzana **M-2$_2$**, con una superficie de 604,00 m^2 se le asigna uso Residencial y cuenta con dimensiones suficientes para obtener tres parcelas de unos 200 m^2 de superficie para construir viviendas unifamiliares.

(*) *Siguiendo el criterio de denominación de las vigentes Normas Subsidiarias, se trama en planos como uso "Dotacional Genérico"*

La Modificación propone la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbano a los que se les atribuye la condición de suelo urbano no consolidado. Para la ejecución del planeamiento se delimita una unidad de actuación urbanizadora que, siguiendo el orden de las previstas en las Normas Subsidiarias, se denomina **UA-9**.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal establecen cinco zonas normativas, o zonas de ordenanza, para el suelo clasificado como urbano, cuya denominación es la siguiente:

- Ordenanza I: RESIDENCIAL EN CASCO CONSOLIDADO
- Ordenanza II: RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE
- Ordenanza III: ZONA INDUSTRIAL
- Ordenanza IV: ZONA DE ALMACENAJE
- Ordenanza V: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- Ordenanza VI: EQUIPAMIENTO

Las parcelas a las que se asigna uso residencial de incluyen en la Ordenanza II: "Residencial en Zonas de Ensanche" introduciendo en el articulado de las Normas Urbanísticas en el que se regulan las condiciones particulares aplicables a esta zona normativa (articulos 111 a 123) algunas salvedades para ajustar las condiciones a la ordenación que se propone para la nueva zona, que se corresponde con al ámbito de la nueva unidad de actuación UA-9.

20 MAR 2015

La zona que se califica como "Zona Verde" se regirá por la Ordenanza V y la destinada a "Equipamiento" quedará regulada por la Ordenanza VI.

2.2 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Rena deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la misma, así como a lo dispuesto al respecto en el artículo 131 del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se clasifican como urbanos en virtud de lo establecido en el artículo 9 apartado 1.a) de la Lesotex y se les atribuye la condición de urbanos no consolidados según lo establecido en los apartados 2.a) y 2.b) de este mismo artículo.

La ordenación planteada en la presente Modificación verifica las determinaciones de los artículos 74, 80, 81 y 82 de la Lesotex y de la Ley 9/2010 y 27, 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
Los terrenos incluidos en el área que se ordena desde esta Modificación se ubican previamente en suelo clasificado como no urbanizable por lo que el cálculo de las reservas de suelos dotacionales precisas se realiza tomando como base la nueva edificabilidad que se asigna a la zona.

En el siguiente apartado de esta Memoria se desarrolla la cuantificación de los aprovechamientos resultantes tras la Modificación y de las reservas dotacionales exigidas en función de dichos aprovechamientos, indicando las reservas previstas en la ordenación que se propone.

Con la nueva ordenación del área objeto de esta modificación se respetan, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el planeamiento vigente.

20 MAR 2015

2.3 CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA

Para el cálculo de la superficie máxima de techo edificable prevista en la Modificación se aplica a la superficie de suelo ordenada con uso residencial (manzana M-1 y submanzana M-2_2) un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,90 m^2/m^2, mediante el que se limita en la presente Modificación 1/2012 la superficie máxima edificable en las parcelas residenciales incluidas en la nueva Unidad de Actuación UA-9.

Para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento se tiene en cuenta, además de la residencial, la superficie máxima edificable en uso de equipamientos. A la submanzana M-2_1 destinada a este uso, se le asigna un edificabilidad máxima de 1,00 m^2/m^2.

USO RESIDENCIAL:

Manzana	**Superficie de suelo (m^2)**	**Superficie de techo edificable (m^2)**
M-1	1.339	1.205
M-2_1	604	544
Total	1.943	1.749

DOTACIONES NECESARIAS Y PREVISTAS (Art. 74 Lsotex y art. 27 Rplanex):

	LESOTEX / REPLANEX	MODIFICACIÓN 1/2012
RESERVAS DOTACIONALES (m^2 suelo)	**612** (35% s/1.749)	**757**
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES m^2 suelo	**303** (15% s/1.749= 262 <10% s/3.026= 303)	**406**
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO m^2 suelo	**350** (20% s/1.749)	**351**
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	**11 plazas** ((1.749 + 351)/200)	**12 plazas**

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO RECLASIFICADA: 3.026 m^2

Edificabilidad máxima en uso residencial: 0.57799 m^2/m^2

20 MAR 2015

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-9

Superficie	3.026 m²		
Superficie de suelo residencial	1.943 m²		
Superficie de suelo dotacional	1.083 m²	Espacios libres	Áreas Ajardinadas: 406 m²
		Equipamientos	Genérico: 351 m²
		Viales	326 m²
Aprovechamiento	0,57799 m²/m²		
Dotación de plazas de aparcamiento públicas	12 plazas		
Reserva de suelo para vivienda protegida	100% de la edificabilidad residencial.		

2.4 DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

2.4.1 Normas Urbanísticas.

- En Título IV, Capítulo I, dentro de la Sección 3: "ORDENANZA II. Condiciones particulares para la edificación RESIDENCIAL en ZONAS DE ENSANCHE", se modifica el **artículo 111** con el objeto de incluir en su ámbito de aplicación los terrenos incluidos en la nueva unidad de actuación, denominada UA-9, y para aclarar que la normativa de aplicación regulada en los artículos siguientes tiene carácter supletorio respecto a las condiciones de ordenación específicas que se establecen para la unidad de actuación UA-9 en el artículo 149 de las Normas.

- En Título IV, Capítulo I, dentro del Apartado 7: "Actuaciones en Suelo Urbano", se modifica el **artículo 149,** con el objeto de incluir la ficha de condiciones de la nueva unidad de actuación UA-9 y aclarar, en la parte general del artículo, los criterios de aplicación concreta a la UA-9.

A continuación se transcriben estos artículos, indicando en tachado la parte de texto que se elimina y en negrilla y cursiva el texto que se añade.

ARTICULADO RECTIFICADO:

Art. 111. Ámbito de aplicación.

La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como **urbano** en las zonas contenidas en las diferentes Unidades de Ejecución.

Para los terrenos incluidos en la unidad de actuación urbanizadora UA-9, serán de aplicación las condiciones de ordenación específicas reguladas en la ficha resumen de la misma contenida en el artículo 149 de estas Normas urbanísticas y, para lo no regulado expresamente en dicha ficha, las condiciones de esta Ordenanza reguladas en los artículos 112 a 123 siguientes.

Art. 149. Unidades de Ejecución.

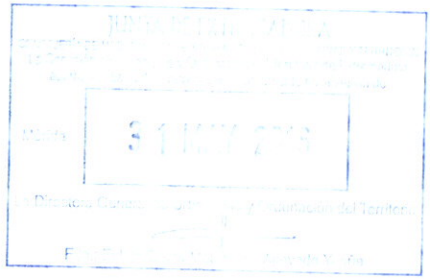
1. Se prevén ocho Unidades de Ejecución ***y una Unidad de Actuación***, con un tratamiento diferenciado según las diferentes circunstancias que concurren en cada una de ellas.

2. Las cesiones para zonas verdes y dotaciones se calculan en función de los siguientes conceptos:

- Zonas verdes y espacios libres 15 m^2/viv. o 10% superficie bruta de la UE.
- Dotaciones 16 m^2/viv.

Las reservas dotacionales correspondientes a la unidad de actuación urbanizadora UA-9 serán como mínimo las fijadas, en función del uso y la edificabilidad, en el artículo 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. Al considerarse que en la práctica totalidad de las Unidades las superficies resultantes de forma independiente no cumplen unos requisitos mínimos, se unifica la asignación de usos según cada una de ellas y de las superficies obtenidas.



20 MAR 2015

4. El desarrollo y gestión de cada Unidad de Ejecución se realizará de manera unitaria mediante Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación establecida en estas Normas.

5. Podrán realizarse modificación de alineaciones y ordenación de volúmenes a través de la redacción de Estudios de Detalle y en la situación de las cesiones mediante Planes Especiales de Reforma Interior, debiendo justificarse y someterse a aprobación Municipal.

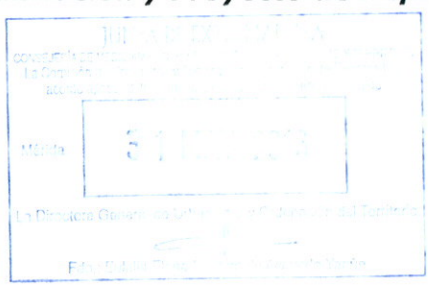
6. La superficie de las cesiones no podrá subdividirse o disminuir.

7. La Normativa no podrá ser modificada a través de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

.....

Unidad de Actuación nº 9:

Identificación:	***UA-9. Unidad de Actuación 9***
Localización:	***Borde noroeste del núcleo urbano, en la prolongación de la calle Gabriel y Galán.***
Delimitación gráfica:	***Plano Nº 5: Actuaciones Aisladas (escala 1/2.000)***
Superficie estimada:	***3.026 m²***
Tipo de actuación:	***Actuación urbanizadora***
Objetivo:	***Creación de una manzana residencial para posibilitar la construcción de viviendas de protección pública.***
Ordenación:	***Ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias***
Sistema de ejecución:	***Se determinará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particular conforme a los criterios del artículo 126 de la LSOTEX.***
Desarrollo de la Ejecución:	***Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación***



20 MAR 2015

Parámetros de la ordenación:

- ***Uso global:*** ***Residencial***
- ***Superficie de suelo edificable en uso residencial:*** ***1.943 m²***
- ***Superficie máxima de techo edificable en usos lucrativos:*** ***1.749 m²***
- ***Aprovechamiento medio:*** ***0,57799 m²/m²***
- ***Superficie de suelo destinado a zonas verdes:*** ***406 m²***
- ***Superficie de suelo destinado a equipamientos:*** ***351 m²***
- ***Previsión de plazas de aparcamiento (públicas):*** ***12 plazas***
- ***Número máximo de viviendas:*** ***12***
- ***Reserva para vivienda sujeta a régimen de protección pública*** ***100 %***

Condiciones específicas de ordenación:

1.- Tipología de la edificación.

En uso residencial, la edificación ocupará todo el solar en el frente de las alineaciones oficiales.

No obstante, en parcelas con frente de fachada de longitud superior a 10 metros la edificación podrá ser pareada, retranqueándose de uno de los linderos laterales una distancia no inferior a 3 metros y adosada al otro.

En uso de equipamientos la edificación podrá adosarse a la alineaciones oficiales y linderos de parcela o mantenerse aislada. En el caso de retranquearse de las alineaciones o linderos, la distancia mínima de retranqueo será de 3 metros.

2.- Ocupación de parcela y edificabilidad.

No se limita la ocupación en planta, pudiendo la edificación disponerse libremente en la parcela, verificando las condiciones tipológicas, de retranqueo y de altura establecidas en estas Normas.

La edificabilidad máxima sobre parcela en uso residencial será de 0,90 m²/m². En parcelas destinadas a equipamientos la edificabilidad no podrá superar 1,00 m²/m².

3.- Fondo máximo edificable.

No se limita el fondo máximo edificable.

20 MAR 2015

4.- Separación a linderos.

Se podrán admitir retranqueos uniformes de las alineaciones oficiales siempre que afecten a la totalidad de uno o más lados del perímetro de la manzana.

2.4.2 Planos de Ordenación.

Se modifican los siguientes planos de las vigentes Normas Subsidiarias:

PLANO Nº 1	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	Escala 1/10.000
PLANO Nº 2.1	RED VIARIA. ALINEACIONES	Escala 1/1.000
PLANO Nº 3	DELIMITACIÓN SUELO URBANO	Escala 1/2.000
PLANO Nº 4	CALIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN	Escala 1/2.000
PLANO Nº 5	ACTUACIONES AISLADAS	Escala 1/2.000

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible]
La Ordenación [illegible]
Mérida 31 MAY 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Isabel Elena Mogollón Mercado Yáñez

Badajoz, 30 de octubre de 2012

M. Luisa Márquez Velázquez
Arquitecto

20 MAR 2013