



RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 2 "Corona Este", en Villanueva de la Serena. (2009062273)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de abril de 2009, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.



Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 30 de abril de 2009, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector n.º 2 "Corona Este", quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I

GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO 1

PREÁMBULO

Artículo 1. Objeto de las Ordenanzas.

Estas Ordenanzas tienen por objeto la enumeración y regularización de las normas de toda índole que han de regir, para el exacto cumplimiento de las previsiones contenidas en este documento de planeamiento, relativo al Sector n.º 2 de Suelo Urbanizable denominado: CORONA ESTE, de Villanueva de la Serena (Badajoz).

Por lo tanto, la reglamentación aquí expresada va a afectar al uso del suelo en todas las zonas y a las condiciones de las obras de edificación, tanto públicas como privadas, y de las obras de urbanización.

Comprenden también la interpretación de la Ordenación Detallada definida para el Sector, complementando así las prescripciones y previsiones contenidas en los restantes documentos de que consta este Plan Parcial de Ordenación, orientadas a facilitar la consecución de los objetivos propuestos.

Artículo 2. Criterios de interpretación.

Puesto que estas Ordenanzas se basan en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU, en adelante) vigente en el término municipal, los criterios de



interpretación son los mismos que los establecidos en él (artículo 14 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

En caso de duda sobre la interpretación de la documentación de la que se compone este Plan Parcial la información escrita prevalecerá sobre la gráfica. Entre los documentos escritos, y en caso de duda al interpretar un determinado concepto de las Ordenanzas, prevalecerá la Memoria sobre el resto de los documentos.

En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el criterio más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

CAPÍTULO 2 GENERALIDADES

Artículo 3. Fundamento de las Ordenanzas.

Estas Ordenanzas se fundamentan en las prescripciones del Reglamento de Planeamiento y en las Normas Urbanísticas del PGOU, según prescriben éstas en su artículo 76.d) en cuanto a terminología y conceptos y, finalmente, en las distintas disposiciones y normativa vigente de aplicación, y que afecte a cualquiera de las condiciones de uso, o de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito del Sector "Corona Este", afectando a la superficie de 50.652,45 m² incluida en su delimitación y reflejada en la documentación gráfica y en la Memoria Descriptiva de este Plan Parcial.

Cada normativa específica será de aplicación a cada una de las zonas definidas en la ordenación.

CAPÍTULO 3 TERMINOLOGÍA

Artículo 6. Alineaciones.

1. CONCEPTO: Diferenciarán los límites entre la propiedad pública y privada, o entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. ALINEACIÓN EXTERIOR O DE CALLE: Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas edificables.
3. ALINEACIÓN INTERIOR: Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable o retranqueos a linderos interiores, fijando el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana, a partir de la planta baja sobre rasante.
4. ALINEACIÓN A FACHADA: Establece el límite en el interior de una parcela edificable a partir del cual se levanta la edificación en todas sus plantas sobre y bajo rasante. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores regulados por el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 7. Rasantes y retranqueos.**

1. RASANTE OFICIAL: Es el perfil longitudinal de vía pública, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura, y se adopta como tal rasante oficial la línea formada por el vértice exterior del bordillo.
2. RETRANQUEO A FACHADA: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación. Las franjas de retranqueo no podrán ser ocupadas por construcciones sobre ni bajo rasante, ni cuerpos volados cerrados.
3. RETRANQUEO A LINDERO: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: Fachadas o líneas de medianeras.

Artículo 8. Frente del solar.

1. DEFINICIÓN: Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.
2. FRENTE MÍNIMO: Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter edificable o no edificable de cada parcela.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3. FRENTE MÁXIMO: En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 9. Fondo del solar.

1. DEFINICIÓN: Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.
2. FONDO MÁXIMO DE PARCELA: En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 10. Fondo edificable.

1. DEFINICIÓN: Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de la planta baja sobre rasante.
2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Es la máxima dimensión edificable para la edificación de cada parcela establecida, bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolla este Plan Parcial.

Artículo 11. Parcela edificable.

1. DEFINICIÓN: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores de fachada, de las alineaciones interiores y del resto de los linderos de la parcela no sujetos a



alguna alineación o retranqueo, y siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 12. Superficie ocupada.

1. DEFINICIÓN: Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones no cubiertas destinadas a aparcamiento o acceso a los mismos.

Se expresa en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 13. Superficie máxima construible y superficie total edificada.

1. DEFINICIÓN: Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas edificables en una determinada parcela.

Dicha superficie máxima edificable está determinada para cada parcela en la Memoria de este Plan Parcial y en las Normas Particulares de cada zona, considerada sobre rasante y según el resto de criterios expresados en las presentes Ordenanzas.

2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: Es el cociente de la superficie máxima edificable sobre rasante y la superficie de la parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma o la superficie total de la actuación, incluyendo calles, áreas de cesión, etc.

Artículo 14. Superficie libre.

1. DEFINICIÓN: Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
2. PATIO DE LA PARCELA: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
3. PATIO DE MANZANA: Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.
4. ZONAS VERDES, JARDINES, ÁREAS DE JUEGO Y PARQUES PÚBLICOS: Son aquellas áreas previstas como tales en este Plan Parcial y en los documentos que la desarrollan, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de toda la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios.

En estos espacios únicamente se permitirán acotar zonas para juegos de niños pequeños, debiendo en cualquier caso mantener el carácter y acceso libre a los mismos.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje o aparcamiento público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS) de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos,



etc., sobre rasante, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento. No se permite la construcción bajo rasante para ningún uso ni destino privado.

Artículo 15. Altura reguladora.

1. DEFINICIÓN: La altura máxima de la edificación viene regulada por la altura de la arista de coronación fijada para cada uno de los tipos de suelo determinados en estas Ordenanzas.

Estas alturas máximas de la arista de coronación se recogen en el siguiente cuadro:

ZONA	ALTURA DE LA ARISTA DE CORONACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE
Residencial unifamiliar	9,60 m	3 (TRES)
Residencial plurifamiliar	15,60 m	5 (CINCO)
Centros docentes	Libre	3 (TRES)
Equipamiento social y comercial	Libre	3 (TRES)

El número de plantas especificado en el cuadro anterior se entiende sobre rasante y contando la planta baja como UNA.

2. APLICACIÓN: En ningún caso se permitirá la construcción de ninguna planta o zona habitable sobre la planta superior permitida para cada zona, sabiendo que todos los elementos constructivos, incluso ornamentales y de seguridad, deberán quedar bajo un plano inclinado de 30º (TREINTA GRADOS) que pase por la ARISTA DE CORONACIÓN.
3. BUHARDILLA: Es el volumen de edificación comprendido entre el último forjado horizontal y los planos inclinados de cubierta, con una altura en sus arranques inferior a 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).

Sólo se permitirá la edificación abuhardillada para uso no vividero, y cuya superficie no será computable a efectos de la determinación de la superficie máxima edificable.

4. ARISTA DE CORONACIÓN: Es la intersección de plano exterior de la fachada cerrada —que coincide con la Alineación de Fachada— con el plano exterior y superior de la cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.

5. PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN: La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente de fachada del solar que pasa por el punto medio de la Alineación de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación pudiéndose escalonar la edificación en las partes que se estime oportuno.

Artículo 16. Altura libre de plantas y de vuelos.

1. DEFINICIÓN DE ALTURA LIBRE DE PLANTAS: Es la mínima distancia desde la cara del pavimento interior acabado a la cara interior del techo de planta correspondiente.



2. DEFINICIÓN DE ALTURA DE VUELO: Es la mínima distancia desde la rasante oficial a la cara inferior del elemento volado correspondiente, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.
3. ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS Y DE VUELOS: Es la mínima altura libre de plantas y altura de vuelos, fijándose los siguientes mínimos:
 - Altura libre mínima de planta baja: 3,00 m (TRES METROS).
 - Altura libre mínima de otras plantas sobre y bajo rasante: 2,50 m (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).
 - Altura libre mínima de vuelos: 3,60 m (TRES METROS Y SESENTA CENTÍMETROS).
4. ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTAS: Es libre, siendo en cualquier caso inferior a la altura máxima que se establece para la arista de coronación del frente que corresponda.

Artículo 17. Edificación de parcela.

1. DEFINICIÓN: Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, y es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones de fachada, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.
2. EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: Es la definida por las plantas de la edificación que tiene algún punto de su nivel de perímetro sobre la rasante oficial de la calle.
3. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de pavimento tienen todos sus puntos bajo la rasante oficial de la calle, y esta cota del pavimento será en todos sus puntos inferior a 1,00 m (UN METRO) respecto de la rasante oficial, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 18. Balcones, miradores y cuerpos cerrados volados.

1. BALCONES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir del piso de la planta primera.
2. MIRADORES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica, estando acristalados además en toda su altura y perímetro, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir de la primera planta.
3. CUERPOS CERRADOS VOLADOS: Están formados por los vuelos que no se ajustan a las prescripciones de los apartados 1 y 2 anteriores del presente artículo 18 relativas a BALCONES Y MIRADORES, quedando prohibidos todos los tipos de cuerpos volados cerrados.
4. LONGITUD MÁXIMA Y SEPARACIÓN MÍNIMA DE BALCONES Y MIRADORES: Se pretende dar un tratamiento específico a los balcones de fachada, según las siguientes características:
 - Se permitirán balcones corridos en fachadas de 3,50 m (TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS) a 7,40 m (SIETE METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) de longitud.



- En las fachadas de 7,40 m (SIETE METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) hasta 15,00 m (QUINCE METROS) se permitirá construir DOS balcones separados entre sí 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).
- En las fachadas de más de 15,00 m (QUINCE METROS) se podrán abrir TRES balcones manteniendo la separación central de 2 m (DOS METROS) entre sí.

Todos ellos, deberán estar separados 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS) como mínimo del borde de la medianera y como mínimo, el saliente del vuelo si éste es mayor, y respetando las condiciones urbanísticas que determinan las presentes Ordenanzas, en cuanto a que no podrán ser hechos con mampostería ni siquiera parcialmente, sino que las barandillas habrán de ser metálicas o de madera en toda su altura.

5. VUELO MÁXIMO DE LOS ELEMENTOS VOLADOS: Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 0,70 m (SETENTA CENTÍMETROS).

Artículo 19. Toldos y marquesinas.

1. DEFINICIÓN: Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la Alineación de Fachada sirven tanto para proteger de los elementos naturales las fachadas y escaparates como para realzar y significar accesos o huecos de dichas fachadas.
2. TOLDOS: En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,30 m (DOS METROS Y TREINTA CENTÍMETROS) pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,00 m (DOS METROS). El saliente máximo será inferior en 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS) al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado.
3. MARQUESINAS: En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,30 m (DOS METROS Y TREINTA CENTÍMETROS), y su saliente máximo será inferior en 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS) al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado.

Como excepción a lo anterior en el caso de que la longitud máxima de la marquesina medida desde la Alineación Oficial de Fachada sea superior a 2,00 m (DOS METROS), la altura libre mínima será de 2,50 m (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).

En todos los casos la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los 3,40 m (TRES METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) sobre la Rasante Oficial, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

Artículo 20. Publicidad en los edificios.

1. DEFINICIÓN: Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos-escaparates-vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de la licencia municipal.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales



y/o viviendas situados a menos de 10 m (DIEZ METROS) de la muestra. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales, o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del edificio.

2. MUESTRAS: Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

No podrán rebasar en más de 10 cm (DIEZ CENTÍMETROS) el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada, y quedan prohibidas las muestras en tela u otros materiales textiles.

En las plantas superiores las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 m (NOVENTA CENTÍMETROS) situadas sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

3. BANDERINES: Se entiende por tal los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto la altura libre sobre la Rasante Oficial de acera será de 3,00 m (TRES METROS), teniendo una altura máxima de 2,00 m (DOS METROS) y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS).

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 21. Definición.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en las distintas calificaciones de usos en la totalidad de la superficie que abarca el Sector y fijar las condiciones que deban cumplir los planes y los proyectos que desarrollan la ordenación.

La calificación del suelo en cuanto a usos se referencia siempre al Plano O/1: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas de este Plan Parcial.

Artículo 22. Conceptos.

1. SUELO EDIFICABLE: Según conceptos especificados en el Capítulo 3 del Título I de las presentes Ordenanzas, relativo a "terminología".
2. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas, teniendo estas características el VIARIO, el PARQUE DEPORTIVO y el SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (zonas verdes, jardines y áreas de juego y recreo para niños).
3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, que será de propiedad pública o privada y resultará en las parcelas residenciales, parcelas industriales, parcelas para centros docentes y parcelas de equipamiento social y comercial.

**Artículo 23. Sistemas y zonas.**

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SISTEMAS GENERALES:

- DE COMUNICACIONES: Que comprende la red viaria de comunicación principal, en los accesos a la unidad de actuación, desde la Ronda de Circunvalación.
- DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: Que comprende las superficies destinadas a zonas verdes.

SISTEMAS LOCALES:

- DE COMUNICACIONES: Viario principal de la actuación residencial formado por los ejes longitudinales y transversales de delimitación. Viario secundario o de distribución interior, que va a dar acceso a las distintas parcelas.
- DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: Que comprende las superficies destinadas a jardines y áreas de juego y recreo para niños y zonas verdes de acompañamiento del viario.
- DE CENTROS DOCENTES: Que comprende las parcelas destinadas a Educación Infantil y Enseñanza Primaria.
- DE EQUIPAMIENTOS: Que comprende las parcelas destinadas a deportivo, social y comercial.

ZONAS EDIFICABLES:

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL.

Artículo 24. Uso residencial y compatible con el residencial.

1. USO RESIDENCIAL: Corresponde al uso básico a desarrollar en las parcelas residenciales, tanto unifamiliares como plurifamiliares concretado en las viviendas a realizar con sus dependencias complementarias (garajes y trasteros).
2. USOS COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL: En las parcelas unifamiliares no es compatible con ningún otro uso, salvo los despachos profesionales anejos a la vivienda del propietario.

En parcelas plurifamiliares y en plantas destinadas en su totalidad a viviendas el uso residencial no es compatible con ningún otro uso, salvo la excepción del párrafo anterior.

En las parcelas plurifamiliares y en plantas destinadas a usos distintos del residencial, éstos serán compatibles con las viviendas siempre y cuando se adopten las medidas de seguridad, higiene, instalaciones y aislamiento acústico establecido por las distintas normativas. Estos usos compatibles en las plantas que se determinen se especifican en las condiciones particulares de cada zona relativas a cada una de las parcelas residenciales plurifamiliares.

Artículo 25. Uso industrial y compatible con el industrial.

No se prevén usos industriales en este Plan Parcial, ni como uso global ni como uso pormenorizado compatible.



CAPÍTULO 2 ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 26. Generalidades.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sean necesarias establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mejor accesibilidad a las parcelas y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a las prescripciones previstas en el artículo 73 de la LSOTEX y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

Con el fin de establecer la mayor claridad y precisión de aplicación de estas Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1. En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
2. Las vías interiores de la nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65.1.c) de Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:
 - La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 150,00 m (CIEN-TO CINCUENTA METROS).
 - Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red viaria de este Plan Parcial serán como máximo TRES.
3. El Estudio de Detalle contemplará el resto de determinaciones del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3 PARCELACIONES

Artículo 27. Generalidades.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de dos o más parcelas de la parcelación prevista en este Plan Parcial.

Artículo 28. Tipos de parcelas.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas al objeto de fijar una normativa específica para cada uno de los tipos:

- a) PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES.
- b) PARCELAS RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES.



c) PARCELA DE USO DOTACIONAL ESCOLAR.

e) PARCELAS DE USO DOTACIONAL S.I.P.S. (EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL).

Las dimensiones y superficies de todas y cada una de las parcelas se fijan en los correspondientes cuadros de la Memoria de este Plan Parcial.

Artículo 29. Plano Parcelario.

En este Plan Parcial se incluye el Plano 0-3: PARCELACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE CESIONES, a escala 1:1.000, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la Ordenación Detallada con las condiciones y características detalladas en la Memoria.

Artículo 30. Agrupación de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas residenciales unifamiliares y de uso dotacional para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes de la agrupación estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 31. Segregación de parcelas y parcela mínima.

Se podrán segregar las parcelas residenciales unifamiliares, previa agrupación de éstas, para formar otra parcelación distinta, siempre que el número de parcelas obtenido sea igual o inferior al de la agrupación.

Las características geométricas y de superficie de las parcelas resultantes serán como mínimo las siguientes:

— PARCELAS UNIFAMILIARES:

1. Frente mínimo: 7,00 m (SIETE METROS).
2. Superficie mínima: 120 m² (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS).
3. Cuadrado inscribible: De 7,00 m (SIETE METROS) de lado.

— PARCELAS PLURIFAMILIARES:

1. Frente mínimo: 15,00 m (QUINCE METROS).
2. Superficie mínima: De 500 m² (QUINIENTOS METROS CUADRADOS).

Las parcelas edificables de centros docentes y de equipamiento social y comercial, no se podrán segregar, esto es, deberán figurar siempre con las mismas características geométricas y de superficie que las especificadas en este Plan Parcial.

Las restantes parcelas residenciales podrán ser segregadas según la demanda de los usos a ubicar en ellas y según las condiciones que se establezcan en el Estudio de Detalle, dentro de las limitaciones anteriores.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, serán realizadas con cargo al titular de la parcela originaria.

**Artículo 32. Documentación y tramitación.**

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal, y la documentación a presentar estará compuesta por el proyecto de Parcelación Urbanística, redactado por técnico competente y visado, que contendrá como mínimo la siguiente documentación:

- 1) Copia del Plano 0-3: PARCELACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE CESIONES, de escala 1:1.000 de este Plan Parcial en el que se ubiquen las parcelas cuya agregación/segregación se pretende.
- 2) Copia del plano anterior en el que se exprese la nueva división/segregación de las parcelas propuestas.
- 3) Memoria justificativa de las superficies y dimensiones de las parcelas iniciales y resultantes.
- 4) Superficies edificables resultantes y cuadro comparativo respecto de las superficies edificables en su estado inicial.

La tramitación de la licencia municipal de parcelación será del tipo T-2 (tramitación normal), según el artículo 173 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La licencia de parcelación tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

CAPÍTULO 4
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 33. Generalidades.

Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación y determinaciones establecidas en el artículo 121 de la LSOTEX y por el Reglamento de Planeamiento (artículos 67 a 70), y sus disposiciones estarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el PGOU (artículos 44 a 59, ambos inclusivos, de la Normativa Urbanística).

En el desarrollo de las previsiones de este Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización abarcará el polígono de actuación.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

Artículo 34. Red viaria.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red viaria serán:

- a) Para el dimensionado de la red viaria se considerará un ratio de 6 turismo/día para cada 100 m² de superficie de parcela.
- b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.
- c) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.



Las aceras irán terminadas con baldosas de tipo terrazo hidráulico con tacos, sobre solera de hormigón en masa.

- d) Todos los encuentros de conexión con el viario exterior serán dimensionados conforme a las RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES de la Dirección General del MOPU (1975).

Artículo 35. Red de alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- a) Velocidad de circulación del agua de 1 a 3 m/seg.
- b) Las cámaras de descarga se dispondrán en cabeceras de colectores, de diámetro 300 mm, y con capacidad mínima de 600 litros, si fuesen necesarias.
- c) El diámetro interior mínimo a disponer será de 300 mm en tubería de hormigón vibrado o centrifugado. En desagüe de imbornales se podrán disponer tuberías de diámetro interior de 200 mm.
- d) La distancia máxima entre pozos de registro será de 55 m (CINCUENTA Y CINCO METROS).
- e) Las conducciones irán bajo calzada, zona de servicios o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS) contados desde la clave de la conducción.

Artículo 36. Red de abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

- a) Todas las tuberías serán de polietileno de presión o en su caso de fundición, con diámetro mínimo de 80 mm en ramales finales y de 100 mm en la red principal de la malla. En las acometidas a parcelas se podrán disponer tuberías de 40 mm de diámetro.
- b) La presión mínima de trabajo de tuberías será de 15 atmósferas (timbraje clase C).
- c) Las conducciones irán bajo calzada, zona de servicios o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS) contados desde la clave de la conducción.
- d) La velocidad estará comprendida entre 0,50 y 1,50 m/seg, y la dotación de agua será como mínimo de 250 litros/habitante/día, con un coeficiente de punta de 2,40.
- e) En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendios, según la normativa municipal, y como mínimo lo especificado en la documentación gráfica de este Plan Parcial.
- f) En todas las zonas de parques, jardines y áreas de juego, se instalarán bocas de riego con una dotación mínima de 20 m³/hectárea.

**Artículo 37. Redes de energía eléctrica.**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para las siguientes dotaciones:
 - Viviendas unifamiliares: 8 kW/vivienda.
 - Viviendas plurifamiliares: 5 kW/vivienda.
 - Locales: 100 W/m² construido.
 - Garajes: 10 W/m² construido.
 - Uso dotacional escolar: 150 kW/unidad.
 - Uso dotacional Preescolar/guardería: 50 kW/unidad.
 - Uso dotacional S.I.P.S. (Equip. Social y Comercial): 100 W/m² construido.
- b) La red de alta tensión será subterránea en todos los tramos interiores del Sector y se realizará con conductores aislados del tipo P.R.C.
- c) Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados, para entradas y salidas subterráneas, aunque serán admisibles otros tipos normalizados por la compañía suministradora, con entradas y salidas subterráneas.
- d) La tensión de las redes de alta tensión será la normalizada en la zona por la compañía suministradora y en baja tensión se adoptará el suministro tipo B2 de 220/380 V.
- e) La distribución tanto en alta como en baja tensión se efectuará mediante conducciones subterráneas, bien enterrados directamente o bien empotrados bajo tubo.
- f) Los centros de transformación se dispondrán en la ubicación prevista en el Sector aunque su número vendrá definido por las necesidades y disposiciones que establezca la compañía suministradora.

Artículo 38. Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- a) La red de suministro de energía eléctrica del alumbrado público será subterránea, con conductores de cobre aislados para una tensión de 1.000 V, e irán alojados en tubo de PVC, hormigón o fibrocemento ligero.
- b) Las luminarias a disponer serán farolas artísticas, de fuste recto y con una única luminaria en cabeza, y que cuenten con las siguientes características:
 - Luminaria tipo farol de reparto simétrico con alojamiento de equipo para lámparas de V.M.C.C. de 250 W.
 - Tejado a cuatro vertientes y cuerpo, en chapa de acero con tratamiento anticorrosión y acabado de pintura poliéster en color oscuro.
 - Reflector en chapa de aluminio electrobrillantado, anodizado y sellado.



- Difusores en metacrilato, tonalidad opal y antivandálicos.
 - La instalación eléctrica, conexión y revisión, se realiza por la parte superior.
 - La altura mínima de la luminaria será de 3,50 m (TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).
- c) Se realizará la instalación para el alumbrado intensivo u ordinario y para el alumbrado reducido o de seguridad, mediante la correspondiente instalación de equipos de ahorro y energía.
- d) La instalación del alumbrado cumplirá el Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MIBT-009, así como las Normas MV e Instrucciones de 1965 sobre el Alumbrado Urbano.
- e) Los puntos de luz se dispondrán en el borde del acerado, junto a la calzada, a una distancia del bordillo tal que queda protegido de los golpes de los vehículos al aparcar.
- f) La interdistancia media entre farolas estará comprendida entre 20 y 30 m, y su trazado adoptará la disposición de BILATERAL AL TRESBOLILLO, tanto en calles secundarias, como en vías principales de acceso y circulación.
- g) Para todas las vías del polígono residencial, el alumbrado público deberá cumplir las siguientes características:
- VÍA: Residencia con poco tráfico rodado.
 - Solamente circulan los vehículos que se dirigen a los inmuebles de las calles, y por ello, el tráfico es poco complicado.
 - La iluminación debe realizarse de forma que contribuya a destacar tanto el tráfico como el ambiente de la zona y el aspecto estético de las edificaciones y zonas verdes.
 - Los valores de iluminancia media y los factores de uniformidad considerados serán:
 - VALORES MÍNIMOS: Iluminancia media: 4 lux. Factor uniformidad: 0,15.
 - VALORES NORMALES: Iluminancia media: 7 lux. Factor uniformidad: 0,20.
 - DESLUMBRAMIENTO: Molesto: 4. Perturbador: 20.

Artículo 39. Redes de telefonía y gas.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de telefonía y de gas serán:

- a) La red de telefonía y de gas serán en su totalidad subterránea.
- b) Las compañías suministradoras o empresas concesionarias supervisarán el apartado correspondiente a sus canalizaciones a incluir en el Proyecto de Urbanización.
- c) El Proyecto de Urbanización recogerá la obra civil a realizar para la ejecución de las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, aportando las compañías suministradoras o empresas concesionarias, los conductos de PVC, tuberías de gas, separadores, codos,



ganchos y tapas. Todas las obras serán supervisadas por los técnicos que en su momento designen las compañías suministradoras o empresas concesionarias, respectivamente.

Artículo 40. Jardinería de espacios públicos.

El Proyecto de Urbanización incluirá con carácter obligatorio el arbolado y preparación del terreno de todos los espacios de uso público y se sujetarán a las condiciones siguientes:

Las especies a plantar serán las adecuadas al clima de la ciudad, y sus características serán compatibles y complementarias con las especies existentes.

El tamaño mínimo de los árboles será de dos metros de altura para especies de hoja perenne y de 16-18 cm de perímetro de tronco en las especies de hoja caduca. El fuste de los árboles será recto y exento de ramas y follaje hasta una altura de tres metros en su estado de crecimiento normal.

TÍTULO III CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 41. Uso Vivienda.

1. **DEFINICIÓN:** Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará este uso como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.
2. **CLASIFICACIÓN:** Se distinguen dos clases de viviendas en función de los grados de intensidad y modo de ocupación del suelo:
 - GRUPO 1: Vivienda unifamiliar en parcela con retranqueo a fachada y a linderos interiores, a definir según casos.
 - GRUPO 2: Vivienda plurifamiliar en bloque exento, situada en un edificio con acceso o accesos comunes para varias parcelas residenciales, con retranqueo a todos sus linderos.
3. **PROGRAMA Y DISEÑO:** Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las **CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura (DOE n.º 150, de 23 de diciembre de 1999), así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.



La vivienda mínima que se autoriza estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calles, plazas o patios de parcela.

4. **PATIOS Y VENTILACIÓN:** La ventilación de los locales húmedos (cocina, aseos, lavaderos, etc.) cuando éstos no sean exteriores, se hará mediante chimeneas de ventilación no pudiendo ventilar unos locales húmedos a otros.

Las dimensiones y criterios de diseño y medición de los patios de luces estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones asimilables, y de acuerdo con los mínimos anteriores.

5. **TENEDEROS:** La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, cumplirá con el articulado de condiciones estéticas de la edificación, y deberán diseñarse de forma que asegure el aseoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso desde la propia vivienda, así como de sumidero para recogida de aguas.

Artículo 42. Uso aparcamiento-cochera.

1. **DEFINICIÓN:** Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

No se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para renta de automóviles, así como las Estaciones de Servicio y Talleres de automóviles.

2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- GRUPO I. Aparcamiento en bajos, semisótanos y sótanos de edificios residenciales.
- GRUPO II. Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos, semisótanos de edificios no residenciales.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo/mínimo, el proyecto del local destinado a aparcamiento-cochera, representará gráficamente las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibido tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

- Altura libre mínima: Será superior a 2,50 m (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS), medidos en cualquier punto del local.



- El resto de condiciones de superficie útil mínima por plaza, accesos (anchos y número), rampas de accesos, mesetas de acceso, ventilación, tomas de agua, saneamiento y protección contra incendios se estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.
- Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.
- Ventilación: Se exige ventilación natural, preferentemente a base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1 por ciento en volumen de CO.
- Instalación contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 kg a cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25 por ciento. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racor y manguera. Y cumplirá como mínimo las condiciones de la NBE-CPI.
- Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.
- Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.
- El número máximo de plazas por parcela será como sigue:
 - Dos plazas en viviendas unifamiliares.
 - En edificios de uso residencial plurifamiliar será el equivalente a una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m² de local comercial, entendiéndose satisfecha la dotación mínima de plazas cuando se destine la totalidad de la planta sótano a garaje, con independencia de que la cantidad de plazas de aparcamiento resultantes sea inferior al número mínimo exigido.
 - En edificios de uso dotacional, público o privado, será de una plaza por cada 100 m² de superficie útil destinada al público.

Artículo 43. Uso industrial.

No se prevé en este Plan Parcial.

Artículo 44. Uso comercial.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor-mayor, y permuta de mercancías.
2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece que los comercios al por mayor serán asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías del uso industrial y, por tanto, se trata de un uso prohibido.



Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, se dividen en:

- GRUPO I. Comercio diario de productos básicos.
- GRUPO II. Restantes actividades comerciales de carácter superfluo y de consumo.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- 1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² (OCHO METROS CUADRADOS) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de todas las plantas en que exista.
- 3) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso comercial, la altura libre mínima será de 2,60 m (DOS METROS Y SESENTA CENTÍMETROS), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso comercial en plantas sótanos ni semisótanos.
- 5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS) para todos los grupos.
- 6) Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) o fracción: 1 inodoro y 1 lavabo.

A partir de 100 m² (CIEN METROS CUADRADOS) se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

Para el comercio encuadrado en supermercados, mercados y galerías de alimentación se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

- 7) Los locales comerciales del ramo de la alimentación por su peculiar naturaleza podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.
- 8) Las puertas abrirán hacia fuera sin sobresalir del plano de fachada, y tendrán una anchura mínima libre de 1,00 m (UN METRO).

Artículo 45. Uso oficina.

1. **DEFINICIÓN:** Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gestión y de profesionales y despachos privados.



2. CLASIFICACIÓN: Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes Ordenanzas:
- GRUPO I. Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.
 - GRUPO II. Servicios privados de consulta, asesoría, despacho o estudios.
3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Los locales de uso de oficina, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:
- 1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² (OCHO METROS CUADRADOS) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
 - 2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
 - 3) Los locales de oficinas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
 - 4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso oficina, la altura libre mínima será de 2,60 m (DOS METROS Y SESENTA CENTÍMETROS), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso oficina en plantas sótanos ni semisótanos.
 - 5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1,10 m (UN METRO Y DIEZ CENTÍMETROS) para ambos grupos.
 - 6) Los locales de oficina cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) o fracción: 1 inodoro y 1 lavabo. A partir de 100 m² (CIEN METROS CUADRADOS), se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente de oficinas, no permitiendo concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Artículo 46. Uso hotelero y hostelero.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellas zonas de los edificios, para servicio público, destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades hosteleras y/o complementarias, como restaurantes, cafés, etc.
2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:
 - GRUPO I. Establecimiento de bebidas y cafés, con espectáculos.
 - GRUPO II. Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos, y restaurantes.
 - GRUPO III. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, instalaciones deportivas, cubiertas, etc., incluidas en la Normativa de Ordenación Turística de los Establecimientos Hoteleros de Extremadura.



3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y, cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones de patios y tamaño de locales fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 47. Uso espectáculos y salas de reunión.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.
2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:
- GRUPO I. Establecimiento con usos recreativos, culturales y de espectáculos.
 - GRUPO II. Resto de establecimientos públicos de salas de reunión, afectos a otros usos permitidos.
3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, cuyo criterio será superior.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).

Los establecimientos del Grupo II cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para los usos permitidos.

Artículo 48. Uso educativo y cultural.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:
- GRUPO I: Corresponde a los centros de propiedad pública.
 - GRUPO II: Corresponde a los centros de propiedad privada.
3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Artículo 49. Uso sanitario.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.
2. **CLASIFICACIÓN:** A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:
- GRUPO I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios, como por ejemplo, clínicas veterinarias.



— GRUPO II. Consultas de médicos sin régimen de internado.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de uso Hotelero que le fueren de aplicación.

Artículo 50. Uso religioso.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

— GRUPO I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

— GRUPO II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso Hotelero. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

Artículo 51. Uso deportivo.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2. **CLASIFICACIÓN:** A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

— GRUPO I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

— GRUPO II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ZONAS DEPORTIVAS:** Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos y Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Artículo 52. Uso de espacios y zonas verdes.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, zonas de juegos para niños y protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética de esta zona de la ciudad.

2. **ZONIFICACIÓN:** La zonificación de estos espacios será como se indica en el artículo 68 de estas normas, zona ZAV y DV, con las subzonas J y Aj.



3. **CONDICIONES DE LOS ESPACIOS Y ZONAS VERDES:** Los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas verdes, jardines y áreas de juego, incluidos como sistema general y local de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público.

Sólo se permitirán construcciones para servicios como pequeños evacuatorios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalaciones de bares-quioscos y quioscos de prensa de una superficie total edificable de 20 m² (VEINTE METROS CUADRADOS) por unidad, separados entre sí al menos 50 m (CINCUENTA METROS), y con una altura máxima de edificación de una planta.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 53. Normativa general.

El límite de las parcelas correspondientes a residenciales unifamiliares, residenciales plurifamiliares, centros docentes y equipamientos social y comercial, en su fachada o fachadas que coinciden con los planos de límite de alineaciones oficiales de calle, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la actuación residencial, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de los propietarios de ambos solares, a partes iguales, y a ejecutar cuando el primero de ellos así lo solicite mediante la oportuna solicitud de licencia de obras.

Se permite patios abiertos en parcelas residenciales unifamiliares, residenciales plurifamiliares, centros docentes y equipamiento social y comercial.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de almacenes cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local, y cumplan el resto de las condiciones de uso. No se podrán destinar a ninguno de los usos descritos, salvo almacenes y/o aparcamiento-cochera.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, y quedan totalmente prohibidos como locales de trabajo, pudiéndose utilizar sólo como almacenes y/o aparcamiento-cochera.

En el conjunto de la superficie de la ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas y/o vuelos de cualquier planta a la que pertenezca.

La superficie construida en semisótano y sótano no será computable y en caso de que se destinen a aparcamientos cumplirán las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos subterráneos estén establecidas.

Artículo 54. Elementos computables.

Quedan incluidas en el conjunto y cómputo de la superficie máxima edificable de la parcela:

- A) La superficie edificada de todas las plantas del edificio situadas sobre rasante, destinada a usos básicos y/o tolerados.
- B) El 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de las superficies construidas de terrazas, balcones y vuelos, siempre que éstos sean abiertos.



- C) Los miradores acristalados cerrados.
- D) Las construcciones que exceden de la definición de BUHARDILLA especificada en el artículo 15.3 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 55. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto y cómputo de la superficie edificable:

- A) La superficie edificada en planta bajo rasante, sótanos y semisótanos, siempre que no sobrepase su techo 1,30 m (UN METRO Y CINCUENTA CENTÍMETROS) sobre la rasante oficial.
- B) Los patios interiores, bien sean cerrados, bien sean abiertos.
- C) Las dependencias que se ajusten a la definición de buhardilla (artículo 15.3 de las presentes Ordenanzas) y su uso será exclusivamente como anexo complementario a las viviendas y en ningún caso tendrá uso vividero.
- D) Los equipos de elevación (castilletes) y de climatización, situados sobre los forjados de cubierta, siempre que cumplan el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 56. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 180 de la LSOTEX cuyo contenido es el siguiente:

“Artículo 180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:
 - a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
 - b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
 - c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.



- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, y los abanalamientos y sorriegos para la preparación de terrenos de cultivos.
 - i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - n) La instalación de invernaderos.
 - o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - p) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
 - q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
3. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local".

La ejecución de los actos regulados a través de la concesión de licencia no podrán emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo sancionable cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 57. Tipos de licencia.

1. LICENCIA TIPO 1: TRAMITACIÓN ABREVIADA: Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.



2. LICENCIA TIPO 2: TRAMITACIÓN NORMAL: Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación específica, para cada caso. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Artículo 58. Publicidad y caducidad de las licencias.

1. PUBLICIDAD: Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Éstos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de caducidad de la misma. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

2. CADUCIDAD/RENOVACIÓN: Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o a la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba durante su vigencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución), siempre que no se modifiquen sus características y a la aplicación del Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 59. Licencias de obra de nueva planta.

1. REQUISITOS: Será necesario para optar a la licencia de obra de nueva planta que el terreno tenga la condición de solar, o que existan las garantías administrativas reglamentarias de la ejecución de la urbanización con todos los servicios urbanísticos.

2. DOCUMENTACIÓN: Se exigirá la siguiente documentación:

- a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Antes de iniciar las obras se presentará para la aprobación definitiva de la licencia el Proyecto de Ejecución y proyectos complementarios en su caso.

- b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente.
- c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

3. TRAMITACIÓN: Procede la tramitación de licencia tipo T-2 (NORMAL).



4. VIGENCIA: La vigencia de una licencia de obras de nueva planta, será de DIECIOCHO MESES para las de las parcelas residenciales unifamiliares y de TREINTA Y SEIS MESES para el resto de parcelas de la actuación residencial.

Artículo 60. Licencias de obra de reforma.

1. REQUISITOS: Las reformas en edificios serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.
2. DOCUMENTACIÓN:
 - a) Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.
 - b) Si la reforma afecta a elementos estructurales: Proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el Capítulo anterior.
 - c) Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.
 - d) Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.
3. TRAMITACIÓN: Procede tramitación T-1 (abreviada) en el supuesto a) y en los restantes casos, la tramitación será tipo T-2 (normal).
4. VIGENCIA: La vigencia de una obra de reforma será de SEIS MESES en todos los casos.

Artículo 61. Licencias de obras en vías públicas.

1. TRAMITACIÓN: Será de tramitación tipo T-1 (abreviada) si sólo afectan a acometidas individuales de parcelas y serán de tramitación tipo T-2 (normal) si afecta a varias parcelas. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la preparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas. En este segundo caso, se repondrá el pavimento de las calzadas o de los aceros afectados en toda la anchura y longitud de la obra que afecte.
2. VIGENCIA: Será de SEIS MESES.
3. ACCESO A PARCELAS: El ancho de cada acceso no será mayor de 3,50 m (TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS), siendo obligación del beneficiario la reparación de los desperfectos causados por la construcción de los accesos de la parcela.



4. EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES: Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El propietario o beneficiario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en el vía pública como consecuencia de las obras citadas.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y AISLAMIENTO

Artículo 62. Condiciones de las instalaciones.

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidas al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, elementos que modifiquen la escena urbana, etc. Al efecto, será obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse, y las disposiciones legales vigentes sobre estos extremos.

Artículo 63. Condiciones de protección contra incendios.

En tanto que el Ayuntamiento no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirán los artículos de esta Ordenanza que se refieran a este extremo, y la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 de CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS hasta la entrada en vigor del CÓDIGO TÉCNICO, así como las posteriores modificaciones o sustituciones normativas que pudieran legislarse.

Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo del Servicios de Bomberos tendrán expedito el paso, en general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 10 kg por cada 100 m² (CIEN METROS CUADRADOS), si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

Todas las puertas de acceso a locales públicos de todos los usos, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de mecanismos de apertura antipánico en los accesos a los locales.

Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable.

**Artículo 64. Condiciones de aislamiento.**

Serán de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la NBE-CT sobre CONDICIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS y NBE-CA sobre CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS hasta la entrada en vigor del CÓDIGO TÉCNICO, así como las posteriores modificaciones o sustituciones normativas que pudieran legislarse.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles, y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalaciones de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

CAPÍTULO 5
CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 65. Condiciones generales.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, y en concreto en los artículos 382 y 383 de la Normativa Urbanística del PGOU, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las ordenanzas de este Plan Parcial, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en el que se desarrolle la actividad humana.

Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 66. Normas.

- a) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- b) Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Los propietarios de las edificaciones quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- c) Tanto las paredes medianeras, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.
- d) Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los



agentes atmosféricos y según las prescripciones de las presentes Ordenanzas en el artículo 20. La empresa usuaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

- e) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramento de fachada, aquél que da frente a cualquier vía pública.
- f) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- g) El Ayuntamiento, en virtud de las atribuciones que le confiere la legislación urbanística, podrá dictar las órdenes de ejecución que estime oportunas con el fin de mantener las condiciones estéticas de la presente actuación residencial.

TÍTULO IV

NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

CAPÍTULO 1

ZONIFICACIÓN Y NORMAS

Artículo 67. Sistemas de comunicaciones.

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
2. CONDICIONES DE VOLUMEN: No se admite ningún volumen.
3. CONDICIONES DE USO: Serán las siguientes:
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
 - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal, excepto los pasos para acceso a garajes.

Artículo 68. Espacios libres de dominio público.

1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano O/1 de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con los siguientes códigos definitorios de cada zona:

- ZAV, zonas verdes de acompañamiento del viario, con una anchura mínima de 12 m y una superficie mínima de 1.000 m².
- DV, zonas verdes con las siguientes sub zonas:
 - Jardines (J), con una superficie mínima de 1.000 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.



- Áreas de juego (Aj), con una superficie mínima de 200 m² que permita la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro.
- 2. **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:** La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones vegetales que correspondan a la zona climática. Estos espacios deberán ser ordenados convenientemente y en ellos se incluirán los correspondientes mobiliarios urbanos de parques y jardines.
- 3. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Serán edificables en las condiciones previstas en el artículo 52 de las presentes Ordenanzas, como obras promovidas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, al tratarse de un espacio público administrado por él.
- 4. **CONDICIONES DE USO:** Uso exclusivo y básico de ESPACIOS Y ZONAS VERDES, para tránsito peatonal, excepto los pasos para accesos a garajes.

Artículo 69. Equipamiento Cultural Deportivo.

1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano O/1 de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras DE/CD.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Retranqueos de edificación y a otras edificaciones: Libre.
- Ocupación máxima de la parcela: Libre.

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

- El coeficiente de edificabilidad máximo será de UN METRO CUADRADO Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS de techo por METRO CUADRADO de parcela (1,50 m²/m²).
- Altura máxima de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

4. CONDICIONES DE USO: Uso cultural, deportivo, espectáculos y salas de reunión como se definen en los artículos 47, 48 y 51 de estas Normas.

5. APARCAMIENTOS: Además de dotación de aparcamientos prevista en el artículo 42 de estas Normas, se deberá prever en el interior de la parcela un número de 46 plazas de aparcamiento de carácter público que serán de libre acceso en todo momento, con independencia de su posible ubicación en sótano o en superficie.

Artículo 70. Parque Deportivo.

No se prevé en este Plan Parcial.

Artículo 71. Equipamiento Docente. Sistema Local.

No se prevé en este Plan Parcial.

**Artículo 72. Equipamiento Educativo. Sistema General (Clave EE).**

No se prevé en este Plan Parcial.

Artículo 73. Equipamiento Social y Comercial.

No se prevé en este Plan Parcial.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 74. Condiciones Particulares de la Zona de Edificación en Parcelas Residenciales Unifamiliares, Código EAA/UD.

1. TIPOS Y PARCELA MÍNIMA: Se definen los siguientes tipos de parcelas, existiendo unas normativas específicas para cada uno de ellos:

TIPO A: Entre medianeras, de 7 m de ancho de fachada y fondo variable.

TIPO B: De esquina, de 7,00 m de ancho de fachada frontal y fondo variable.

La parcela mínima se determina en el artículo 31 de estas Normas.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a) Retranqueos a lindero de fachada que coincide con la alineación exterior o de calle, será como MÍNIMO de 3,00 m (TRES METROS). En las parcelas tipo B, de esquina, este retranqueo se medirá sobre el lado menor de fachada.

b) Retranqueo a lindero lateral en parcela colindante o en parcela de esquina: LIBRE, pudiendo ser la edificación adosada, o en caso de ser aislada deberá cumplir las condiciones mínimas de patios.

c) Retranqueo a lindero de fondo: MÍNIMO 3,00 m (TRES METROS).

d) Retranqueo a fachada lateral en parcela tipo B, de esquina: Este retranqueo será LIBRE.

e) Superficie de ocupación máxima: La resultante de la aplicación de los parámetros anteriores de retranqueos.

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a) Superficie máxima construible sobre rasante en todos los tipos: 160,00 m² (CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS).

b) Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS y 9,60 m (NUEVE METROS Y SESENTA CENTÍMETROS) de altura de la arista de coronación, en todos los tipos, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

c) Número máximo de viviendas por parcela: Será de 1 (UNA) vivienda por parcela para todos los tipos.



4. CONDICIONES DE USO:

- Uso básico: VIVIENDA.
- Uso tolerado: APARCAMIENTO-COCHERA en el Grupo I.
- Usos prohibidos: Los restantes.

5. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Habrá de preverse DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO por parcela residencial unifamiliar, dentro de la parcela.

Artículo 75. Condiciones Particulares de la Zona de Edificación en Manzana Unitaria, Código EMC/MU.

1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras EMC/MU, que comprende a su vez las subzonas MU.1 y MU.2.

2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable se determina en el artículo 31 de estas Normas.

3. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Se autorizan las aperturas del patio de manzana a cualquiera de los viales perimetrales, en toda o parte de la longitud de la alineación a dicho vial.

4. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

A. En la planta baja del edificio, en los siguientes supuestos:

- a. Que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
- b. Que se produzca como resultado del retranqueo de todas las plantas altas de edificación.

B. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la edificación en las esquinas sobre las alineaciones exteriores marcadas el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, con una dimensión mínima de cinco (5) metros. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.



C. Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente.

Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares.

5. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

En planta baja el 100% de la superficie de la parcela.

En plantas altas la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad por planta y fondo máximo definido por el área de movimiento grafiada en el plano O/1, que se fija en 15 m.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

6. Ocupación bajo rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

7. Áticos.

Se prohíben las plantas ático, por encima de la altura reguladora.

8. Patios.

1. Las edificaciones deberán contar con un patio de manzana a partir de la primera planta cuya dimensión mínima será la indicada por el área de movimiento grafiada en el plano O/1.

2. Se autorizan los patios de luces con las dimensiones previstas en las Normas Generales.

3. Se prohíben las construcciones auxiliares.

9. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en las plantas altas y local comercial en la planta baja.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

— Terciario.

— Talleres artesanales.

10. Condiciones particulares de estética.

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

**Artículo 76. Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Abierta Intensiva, Código EMA/AI.****1. Delimitación y subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas (O/1) con las letras EMA/AI.

2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable se determina en el artículo 31 de estas Normas.

3. Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

4. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b. Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente.

Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

5. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

b. En las plantas altas de la edificación el ochenta y cinco (85%) por ciento de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

6. Ocupación bajo rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.



7. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será la fijada en el presente plan parcial para la Manzana.

8. Áticos.

Se prohíben las plantas ático por encima de la altura reguladora.

9. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

10. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

11. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial en plantas altas y local comercial en planta baja.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

- Otros usos Terciarios cuando dicho uso sea de carácter exclusivo en el edificio.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Garajes.

b. En las plantas altas:

- Terciario, cuando sea de carácter exclusivo en el edificio.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

• • •