



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-402 del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo. (2015060197)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Almendralejo 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 radicarán, 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 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 (LSOTEX).



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 arts. 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,

ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 12/01/2015 y n.º de inscripción BA/1/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 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

El Secretario

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo de fecha 30 de octubre de 2014, se aprueban las Normas Urbanísticas del Plan Parcial SUP-402 referenciado, que se desarrollará mediante la ejecución de Unidades de Actuación conforme a la programación contemplada en las fichas urbanísticas, que también se relacionan:

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP 402
DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

- NORMAS URBANISTICAS-**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO



INDICE DE LA MEMORIA:

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

CAPÍTULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3: NORMAS BASICAS DE USOS

SECCIÓN 1: Calificación y condiciones generales de los usos.

SECCION 2: Condiciones comunes a todos los usos.

SECCION 3: Uso Residencial.

SECCION 4: Uso Terciario.

SECCION 5: Uso Rotacional.

CAPÍTULO 4: NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCION 1: Disposiciones Generales.

SECCION 2: Condiciones de la parcela.

SECCION 3: Condiciones de situación y forma de los edificios.

SECCION 4: Condiciones estéticas.

SECCION 5: Condiciones de calidad e higiene.

SECCION 6: Condiciones de dotaciones y servicios.

SECCION 7: Condiciones de seguridad.

SECCION 8: Condiciones ambientales.

CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCION 1: Disposiciones generales de las obras de urbanización.

SECCION 2: Normas mínimas de urbanización.

CAPÍTULO 6: ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

SECCION 1: De las Zonas de Ordenación Urbanística.

SECCION 2: Condiciones Particulares ZOU 3.2 Residencial Unifamiliar.

SECCION 3: Condiciones Particulares ZOU 4 Residencial Plurifamiliar Aislada.



NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-402 DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Artículo 1.1.1. Objetivo y contenido.

1. El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado. Su ámbito territorial es el correspondiente al sector SUP-402

Artículo 1.1.2. Vigencia.

1. El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida.

Artículo 1.1.3. Documentación del Plan Parcial.

1.- Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2.- En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a. La memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Plano de Calificación a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:2.000, expresa la relimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, gas canalizado y recogida de residuos sólidos. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene



carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Reglamento de Planeamiento.

h. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación mas favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.

Artículo 1.1.4. Desarrollo.

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 15/2001 y específicamente para:

a. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes exteriores, alineaciones interiores, líneas de edificación, fondos edificables,...etc. señalados en el presente Plan, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la disminución de los espacios públicos, del viario o de los espacios libres de parcela.

b. Ordenar los volúmenes edificables, definiendo en su caso el viario interior, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación,...etc.

Artículo 1.1.5. Gestión.

La Administración Urbanística Actuante será el Ayuntamiento de Almendralejo

Artículo 1.1.6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Programas de Ejecución de los previstos en Ley 15/2001

2. Los Programas de Ejecución tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas.

3. Los Programas de Ejecución comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

Artículo 1.1.7. Normativa supletoria.

En todo aquello no previsto en estas Ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, aprobado el 16 de febrero de 1996, en la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

Nº 1 de 3 de enero de 2002, en su vigente redacción tras la Ley 9/2011, de 29 de marzo), al Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE Nº 12 de 30 de enero de 2007) y al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.



CAPÍTULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen Suelo Urbanizable, que adquirirá la condición de Suelo Urbano, y de solar en su caso, con la implantación de los servicios urbanísticos en desarrollo del correspondiente Programa de Ejecución

Artículo 2.1.2. Calificación del suelo.

La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades admitidas, se compone de Suelo de Uso Residencial, Terciario y Suelo de Usos Dotacionales Públicos (Sanitario, Administrativo, Docente, Deportivo, Espacios Libres Públicos y Viario).

Artículo 2.1.3. Parcelaciones urbanísticas.

La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparceladora.

Artículo 2.1.4. Programas de ejecución.

Para la realización material de las obras previstas en este Plan Parcial se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Actuación, que abarcará todo su ámbito, sin perjuicio de las fases de ejecución a contemplar.

Artículo 2.1.5. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan Parcial.



CAPÍTULO 3: NORMAS BASICAS DE USOS

SECCION 1: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 3.1.1. Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:

a. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística, y que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos.

b. Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales. Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

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

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

Artículo 3.1.2. Usos.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece como uso global el Uso Residencial que se define como aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

El Uso Terciario es aquel uso que se establece en los edificios destinados al ejercicio de actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales, y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

El Uso Dotacional es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

2. La asignación por el Plan Parcial de usos en una zona, permite la implantación como mayoritario de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al mayoritario, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Artículo 3.1.3. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística detallada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

Del Uso Residencial(R):

Uso pormenorizado Residencial Unifamiliar (RU).

Uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar (RP).



Uso pormenorizado Residencial Comunitario (RC).

Del uso Terciario (T):

Uso pormenorizado Comercial (TC).

Uso pormenorizado Hotelero (TH).

Uso pormenorizado de Oficinas (TO).

Uso pormenorizado Recreativo (TR).

Del uso Dotacional (D):

Uso pormenorizado de Comunicaciones (D-C).

Uso pormenorizado de Zonas Verdes (D-V).

Uso pormenorizado de Equipamientos (D-E).

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada Zona de Ordenación Urbanística, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada Zona de Ordenación.

Artículo 3.1.4. Uso prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan Parcial

Artículo 3.1.5. Uso público y uso privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

SECCION 2: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 3.2.1. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.

1. Solamente podrán instalarse las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 3.2.2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:



- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Garajes-aparcamiento en cualquier planta del sótano.
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. Esta extensión computará a efectos de edificabilidad

Artículo 3.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 3.2.4. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

SECCION 3: USO RESIDENCIAL.**Artículo 3.3.1. Definición de los usos pormenorizados.**

1. Uso pormenorizado Residencial Unifamiliar (RU): Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
2. Uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar (RP): Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.



3. Uso pormenorizado Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Artículo 3.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

2. A los efectos de establecimientos de límites de densidad, los apartamentos computan como viviendas.

Artículo 3.3.3. De la vivienda.

1. A los efectos del presente Plan se entiende por vivienda a toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

2. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse a la calificación de vivienda protegida.

b. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo determinado sectorialmente.

c. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados.

Artículo 3.3.4. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la legislación que regula el derecho de acceso a la vivienda o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**Artículo 3.3.5. Vivienda o apartamento exterior.**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 3.3.6. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 3.3.7. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 3.3.8. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas plurifamiliares se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya así como a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 3.3.9. Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento.

SECCION 4: USO TERCIARIO.**Artículo 3.4.1. Definición de los usos pormenorizados.**

1. Uso pormenorizado Comercial (TC): Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.



Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

a. Pequeño Comercio (TC-PC): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b. Mediano Comercio (TC-MC): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

c. Grandes Superficies Comerciales (TC-GSC): Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

2. Uso pormenorizado Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

3. Uso pormenorizado de Oficinas (TO): Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de dotacional de Equipamientos en la categoría de uso Administrativo-Institucional (D-E-AI).

4. Uso pormenorizado Recreativo (TR): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio, diversión y el esparcimiento en general como bares, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

5. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Terciario, tanto el procedimiento de concesión de licencia de instalación como de funcionamiento, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de las vigentes normas de prevención acústica.

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

d. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Terciario permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenación urbanística, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los niveles de emisión exterior y las exigencias de aislamiento acústico exigibles.

**SECCIÓN 4.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO COMERCIAL (TC).****Artículo 3.4.2. Dimensiones.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 3.4.3. Circulación interior.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación en las normas específicas contra incendios.

2. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 3.4.4. Escaleras.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad o norma vigente que lo sustituya y la legislación sobre accesibilidad.

Artículo 3.4.5. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos sobre accesibilidad. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

**Artículo 3.4.6. Altura libre de pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 3.4.7. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

4. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el referido marco legal sobre accesibilidad en Extremadura, o normas que los sustituyan.

Artículo 3.4.8. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando se disponga dentro del local de una dársena para la carga y descarga, ésta tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 3.4.9. Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de sala de exposición y venta.



2. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

3. En la categoría de Gran Superficie Comercial: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

4. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el sesenta por ciento (60%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Garajes-aparcamientos públicos.

5. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Artículo 3.4.10. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 3.4.11. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

SECCIÓN 4.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO HOTELERO (TH).

Artículo 3.4.12. Requisitos.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 3.4.13. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades de alojamiento polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por el vigente régimen sobre accesibilidad en Extremadura, y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

**Artículo 3.4.14. Sótanos.**

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 3.4.15. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones sobre accesibilidad.

Artículo 3.4.16. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el sesenta por ciento (60%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 3.4.17. Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada mediante extractor para garantizar la salud de los usuarios.
2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 3.4.18. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable

**SECCION 4.3: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINAS (TO).****Artículo 3.4.19. Dimensiones.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 3.4.20. Accesos interiores, escaleras y ascensores.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el referido marco sobre Accesibilidad en Extremadura.

4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad o norma vigente que lo sustituya y la legislación sobre accesibilidad.

Artículo 3.4.21. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 3.4.22. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.



4. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el vigente régimen sobre Accesibilidad en Extremadura, o normas que lo sustituya.

Artículo 3.4.23. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el sesenta por ciento (60%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

SECCIÓN 4.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO RECREATIVO (TR).

Artículo 3.4.24. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "zonas acústicamente saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

3. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

Artículo 3.4.25. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

1. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

2. Alturas libres. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio).

3. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio), considerando la superficie



aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

SECCION 5: USO DOTACIONAL

Artículo 3.5.1. Definición de los usos pormenorizados.

1. Uso pormenorizado de Comunicaciones (D-C): Aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Viario (D-C-V): El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red y las franjas de reserva adscritas al dominio público.

b. Garaje-aparcamiento (D-C-GA): El espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases de Garajes-aparcamientos (D-C-GA):

b.1. Aparcamiento de uso privado (D-C-GA-pr): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

b.2. Aparcamiento de uso público (D-C-GA-pb): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

2. Uso pormenorizado de Zonas Verdes (D-V): Aquel uso que comprende los espacios libres destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Áreas de juego (D-V-A): Las que, teniendo una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.



- b. Jardines (D-V-J): Las que, teniendo una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro.
- c. Parques (D-V-P): las que teniendo una superficie mínima de una (1) hectárea permitan la inscripción de un círculo de cincuenta (50) metros de diámetro.

3. Uso pormenorizado de Equipamientos (D-E): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Uso Educativo (D-E-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

b. Uso Cultural-Deportivo (D-E-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

c. Uso Sanitario-Asistencial (D-E-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

d. Uso Administrativo-Institucional (D-E-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

e. Uso de Infraestructura-Servicios Urbanos (D-E-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- e.1. Las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos y cementerios (D-E-IS-sp)
- e.2. Estaciones de servicio de suministro de carburantes (D-E-IS-es)

Artículo 3.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los distintos usos pormenorizados del uso global Dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

SECCIÓN 5.1: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIARIO (D-C-V)

Artículo 3.5.3. Régimen.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio



público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a en todo momento a lo establecido en la legislación vigente en materia de circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

Artículo 3.5.4. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan Parcial.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el vigente régimen de Accesibilidad de Extremadura, o normas que lo sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso compatible el uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (D-E-IS), en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los planes y estudios de detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios



urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de treinta (30) viviendas.

SECCIÓN 5.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO DE USO PRIVADO (D-C-GA-pr).

Artículo 3.5.6. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 3.5.7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en los artículos siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga,



entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 3.5.8. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Artículo 3.5.9. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.
 - a. Sólo el sesenta por ciento (60%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.



2. En espacios edificados:
 - a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 3.5.10. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.

1 Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el vigente régimen sobre Accesibilidad en Extremadura, o normas que lo sustituyan.

**Artículo 3.5.11. Condiciones de diseño de los Garajes-aparcamientos privados.**

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

d.1. En lugares de baja visibilidad.

d.2. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3. Con su eje a menos de diez (10) metros del eje de otro acceso de garaje.

d.4. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.

d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreebanco necesario para el giro de los automóviles.

e. Se podrán sustituir las rampas por elevadores mecánicos, siempre que se encuentren homologados y se garanticen las condiciones de seguridad, accesibilidad y evacuación.

3. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; Tres (3) metros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.

6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.



8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

9. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

10. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

11. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención. En todo caso, y como mínimo, se deberán aplicar las siguientes medidas:

- a. Instalación de cuatro (4) extintores por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, con un mínimo de dos (2) extintores por planta.
- b. Instalación de un (1) recipiente estanco cada cien (100) metros cuadrados o fracción.
- c. Instalación de un (1) hidrante cada doscientos (200) metros lineales de recorrido real.

Artículo 3.5.12. Condiciones especiales.

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales (T-C-GSC) se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

SECCIÓN 5.3: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO (D-C-GA-pb).

Artículo 3.5.13. Condiciones de implantación.

1. Los aparcamientos de uso público son los implantados en parcelas con la calificación de uso dotacional público, que podrán autorizarse previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

- a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso principal establecido por el Plan.



b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan Parcial fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.

3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 3.5.14. Plazas de aparcamiento público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

Artículo 3.5.15. Condiciones de diseño de los Garajes-aparcamientos públicos.

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.

b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:

a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.

c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

4. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

6. Otras condiciones de diseño:

a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.

b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

SECCIÓN 5.4.: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ZONAS VERDES (D-ZV).

Artículo 3.5.16. Condiciones comunes.

En el diseño de las zonas verdes se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas. Los espacios libre respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

**Artículo 3.5.17. Condiciones particulares de las Áreas de Juego (D-ZV-A) y los Jardines (D-ZV-J).**

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan Parcial.

2. Admitirán como compatibles usos públicos dotacionales (D) de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

Artículo 3.5.18. Condiciones particulares de los Parques (D-ZV-P).

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

3. Se admitirán usos públicos dotacionales (D) de nivel ciudad, así como aparcamientos y usos recreativos (T-R), con las siguientes restricciones:

a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie del Parque.

b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del Parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie total del Parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de Parque.

**SECCIÓN 5.5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTOS (D-E), SALVO LOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS****Artículo 3.5.19. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso pormenorizado de Equipamientos (D-E) serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, siempre que el uso del equipamiento tenga carácter público.

2. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

3. Los equipamientos privados se regirán por la normativa del uso terciario y bajo las condiciones de la Zona de Ordenación Urbanística en la que se implanten de acuerdo con la documentación gráfica del Plan

Artículo 3.5.20. Regulación.

1. Edificabilidad y alturas. Para los equipamientos de carácter público, la superficie edificable máxima permitida será de 1,50 metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela neta. La máxima ocupación de parcela se establece en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela neta. El número de plantas máxima será el que esté indicado en los Planos de Ordenación. En el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura.

Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad, siempre que el uso del equipamiento tenga carácter público.

2. La separación a los linderos de la parcela será como mínimo de cinco (5) metros.

3. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.

Artículo 3.5.21. Compatibilidad de usos.

1. En las parcelas dotacionales de Equipamientos además del uso indicado en los Planos de Ordenación Completa y Detallada se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del veinte (20) por ciento de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, para cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de los usos globales Industrial (I) y Residencial (R), que coadyuve a los fines dotacionales previstos, a la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.



2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

Artículo 3.5.22 Sustitución de usos de Equipamientos (D-E).

1. La sustitución de los usos dotacionales de Equipamiento (D-E) en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto a tales efectos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Ningún uso de dotacional de Equipamiento(D-E) podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

2. Los usos de Equipamiento podrán sustituirse por otro uso de Dotacional autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo (D-E-ED), que sólo podrá ser sustituido por un uso Cultural-Deportivo (D-E-CD) o Sanitario-Asistencial (D-E-SA) o Zona Verde (D-ZV).
- Cultural-Deportivo (D-E-CD), que sólo podrá ser sustituido por un uso Educativo (D-E-ED) o Sanitario-Asistencial (D-E-SA) o Zona Verde (D-ZV).
- Sanitario-Asistencial (D-E-SA), que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento, salvo el Administrativo-Institucional (D-E-AI), o Zona Verde (D-ZV).

Artículo 3.5.23. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas. En cualquier caso el mencionado Estudio de Detalle deberá atenerse a las limitaciones establecidas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y en el Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 3.5.24. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
- b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.



2. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

SECCIÓN 5.6: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (D-E-IS).

Artículo 3.5.25. Aplicación y situaciones admisibles.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan Parcial. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

CAPÍTULO 4: NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCION 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los artículos siguientes en los términos que resulten de los mismos, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de estética.
- d. Condiciones de calidad e higiene.
- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
- f. Condiciones de seguridad.
- g. Condiciones ambientales.

SECCION 2: CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 4.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 4.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

1. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

b. Parcela: Es la superficie de suelo perteneciente a las clases de suelo urbano o urbanizable de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a este a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

- Parcela ascendente:
Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del



punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

- Parcela descendente.

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o urbanizable ya transformado por su programación y ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

- a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
- b. Que cuenten con acceso por al menos con una vía urbana pavimentada en las condiciones exigidas en las normas de accesibilidad y eliminación de barreras, y al tiempo, que todas las vías que la circunden estén abiertas al uso público con las características adecuadas para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios. De igual modo deberá contar con acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Actuación o Unidad Edificatoria previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 4.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

**Artículo 4.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 4.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 4.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b. Estar calificada con uso edificable.
- c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d. Que tenga la condición de solar.
- e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria. La edificación no podrá utilizarse hasta la conclusión de las obras de urbanización.

**SECCION 3: CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS****Artículo 4.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Artículo 4.3.3 Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 4.3.4 Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 4.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Artículo 4.3.6. Alineación virtual.**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 4.3.7. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 4.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 4.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.



3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 4.3.10 Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 4.3.11 Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 4.3.12 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 4.3.13 Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

**Artículo 4.3.14. Ocupación bajo rasante.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 4.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

Artículo 4.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una



planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 4.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Capítulo, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso.

2. Computarán íntegramente los depósitos, instalaciones generales del edificio, los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 4.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 4.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
- b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

3. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.



4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

Artículo 4.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. La altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: 4,00 metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja y 3,50 metros para las alturas de piso de las plantas admitidas.

Artículo 4.3.22. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 4.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y nunca superior a metro y medio, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

**Artículo 4.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.**

1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 4.3.25. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan Parcial no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 4.3.26. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan Parcial considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
- b. Planta baja.
Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los ciento veinticinco (125) centímetros por debajo y por encima de la cota de referencia, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan Parcial.
- c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 4.3.27. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 4.3.28. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 4.3.29. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 4.3.30. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos (400) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 4.3.31. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Artículo 4.3.32. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. Los áticos deberán quedar retranqueados del plano de fachada una distancia mínima de 4 metros.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

**Artículo 4.3.33. Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.

2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 4.3.34. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 4.3.35. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 4.3.36. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan Parcial en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	$2/3 H$	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$H/3$	3,30
• si sólo ilumina la cocina	$H/4$	3,00
Patios de ventilación	$H/5$	2,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

Artículo 4.3.37. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

**Artículo 4.3.38. Dimensión de los patios ingleses.**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 4.3.39. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 4.3.40. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 4.3.41. Construcciones en los patios.

En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

Artículo 4.3.42. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 4.3.43. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

**SECCION 4: CONDICIONES ESTÉTICAS.****Artículo 4.4.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 4.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 4.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

1. Las nuevas construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

2. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

Artículo 4.4.4. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 4.4.5. Materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

2. Con carácter general, las fachadas estarán terminadas con materiales y colores acordes a su entorno.

**Artículo 4.4.6. Modificación de fachadas.**

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

Artículo 4.4.7. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c. Asegurar su continuidad en el frente de la manzana

Artículo 4.4.8. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a) la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b) los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

Artículo 4.4.9. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 4.4.10. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

**Artículo 4.4.11. Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

Artículo 4.4.12. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 4.4.13. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 4.4.14. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Artículo 4.4.15. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 4.4.16. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En el caso de edificaciones retranqueadas del lindero frontal, será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 4.4.17. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del



responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 4.4.18. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 4.4.19. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

SECCION 5: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**Artículo 4.5.1. Definición.**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 4.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

**Artículo 4.5.3. Calidad de las construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 4.5.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
- c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en las Normas Tecnológicas de Edificación vigentes, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

6. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

7. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores



no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

Artículo 4.5.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 4.5.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 4.5.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 4.5.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos no vivideros siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 4.5.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.



4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 4.5.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 4.5.11. Servicios higiénicos.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

- a. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- b. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
- c. En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- d. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:

- a. Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo)
- b. Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
- c. En usos docentes en general.
- d. En usos sanitarios con acceso de público en general.
- e. En usos asistenciales y culturales.
- f. En el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

**SECCION 6: DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.****Artículo 4.6.1. Definición.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 4.6.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

Artículo 4.6.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Deberá disponerse como mínimo un punto de agua en las zonas comunes de los edificios para facilitar su limpieza.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 4.6.4. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 4.6.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 4.6.6. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**Artículo 4.6.7. Combustibles líquidos.**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 4.6.8. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 4.6.9. Energías alternativas.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 4.6.10. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 4.6.11. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 4.6.12. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**Artículo 4.6.13. Telecomunicaciones.**

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 4.6.14. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.6.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

Artículo 4.6.16. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 4.6.17. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.



5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 4.6.18. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.



8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 4.6.19. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.



7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 7: CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 4.7.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 4.7.2 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 4.7.3 Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 4.7.4. Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

**Artículo 4.7.5. Señalización en los edificios.**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 4.7.6. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a un (1) metro de anchura y doscientos tres (203) centímetros de altura.

Artículo 4.7.7. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 4.7.8. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Se cumplimentarán las demás exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación y las exigencias sobre accesibilidad.

**Artículo 4.7.9. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Artículo 4.7.10. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad.

Artículo 4.7.11. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establezca el Código Técnico de la Edificación vigente u otra normativa que la supliere.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

SECCION 8: CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 4.8.1. Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

**Artículo 4.8.3. Compatibilidad de actividades.**

1. Solamente podrán instalarse actividades que conforme a su calificación urbanística y régimen de usos admitidos sean autorizadas por las normas de protección ambiental y de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigentes en cada momento. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
- d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 4.8.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 4.8.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.



CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCION 1: DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 5.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del SUP-402, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán contener las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas, conforme a las exigencias de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción. de la Accesibilidad en Extremadura, y el Título II del Decreto 8/2003, Reglamento de la citada Ley.

Artículo 5.1.2. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de actuación urbanizadora.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

Artículo 5.1.3. Contenido de las Obras de Urbanización

1. Las obras a incluir en un Proyecto de Urbanización de actuación urbanizadora son:

- a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.



- d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Las obras de urbanización deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 5.1.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc).
- d. Mediciones.
- e. Cuadros de Precios.
- f. Presupuesto.
- g. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Los ensayos técnicos necesarios serán fijados por la administración.

Artículo 5.1.5. Garantías, presupuesto y gastos de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, las garantías definitivas establecidas en el Programa de Ejecución aprobado que nunca serán inferiores al 15% del coste previsto de las obras de urbanización para el caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.



2. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

3. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 5.1.6. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

SECCION 2: NORMAS MINIMAS DE URBANIZACION

Artículo 5.2.1. Normas Mínimas de Urbanización.

1. En todo caso en la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas por unas Ordenanzas específicas. Estas Ordenanzas también podrán alterar las determinaciones establecidas en este Capítulo en aquellos aspectos expresamente habilitados en las siguientes disposiciones.

2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará por regla general a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua salvo que el contenido de las presentes disposiciones exigiera mayores requerimientos.

3. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

4. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

5. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

6. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

7. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

8. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

Artículo 5.2.2. Condiciones de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

3. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco excepto en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 5.2.3. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como en el Título II del Decreto 8/2003, Reglamento de la citada Ley y sus Anexos para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

2. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

**Artículo 5.2.4. Pavimentación de las Vías Públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas, conforme a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y su Decreto de desarrollo.

4. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

5. Cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

- Para las calzadas:
 - a. Para las calzadas con tratamiento con tratamiento bituminoso (flexible) se realizarán las siguientes disposiciones:
 - Para la explanada.- La solución a adoptar dependerá del tipo de suelo:
 - Si la cota de explanada es un suelo adecuado con un frente de profundidad garantizado de 100 cms, se compactará dicho terreno a un 98% próctor modificado.
 - Si la cota de explanada es un suelo tolerable, se sustituirá dicho material por 45 cms. de suelo seleccionado (según artículo 330 del PG-3), previa excavación desde la cota de explanada y compactación del fondo de la excavación al 98% próctor modificado.
 - Si la cota de explanada es un suelo inadecuado, se sustituirá dicho material por 50 cms. de suelo adecuado y 35 cms. de suelo seleccionado (según artículo 330 del PG-3), previa excavación desde la cota de explanada y compactación del fondo de la excavación al 98% próctor modificado.
 - Para la Base.-
 - Sobre la explanada creada se formará una base de 40 cms. de espesor de zahorra artificial tipo ZA-25.
 - Para el Pavimento.-
 - Se dispondrán dos capas:
 - Capa base de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 de 5 cms. de espesor, previo riego de imprimación ECR-1.

Capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 de 5 cms. de espesor, sobre la anterior y previo riego de adherencia ECC-1.

- b. Para las calzadas con tratamiento de hormigón rígido se realizarán las siguientes disposiciones:

Para la Explanada.- La solución adoptada dependerá del tipo de suelo:

Si la cota de explanada es un suelo adecuado con un frente de profundidad garantizado de 100 cms, se compactará dicho terreno a un 98% próctor modificado.

Si la cota de explanada es un suelo tolerable, se sustituirá dicho material por 45 cms. de suelo seleccionado (según artículo 330 del PG-3), previa excavación desde la cota de explanada y compactación del fondo de la excavación al 98% próctor modificado.

Si la cota de explanada es un suelo inadecuado, se sustituirá dicho material por 50 cms. de suelo adecuado y 35 cms. de suelo seleccionado (según artículo 330 del PG-3), previa excavación desde la cota de explanada y compactación del fondo de la excavación al 98% próctor modificado.

Para la Base.-

Sobre la explanada creada se formará una base de 20 cms. de espesor de zahorra artificial tipo ZA-25.

Para el Pavimento.-

Será de hormigón en masa, con juntas sin pasadores. Se utilizará hormigón HP-4'0 con un espesor de 20 cms. u hormigón HP-3'5 con un espesor de 22 cms.

- c. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.
- d. La ejecución de los firmes se acompañará de un adecuado control según el pliego de condiciones técnicas del proyecto.
- e. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón, con las dimensiones dispuestas por los servicios técnicos municipales.
- f. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un solado con baldosas con las características técnicas indicadas por los servicios técnicos municipales sobre solera de hormigón en masa HM-20 de 10 cms. de espesor, o bien mediante solera de 15 cms. de espesor de hormigón en masa HM-20 despiezada según juntas con medida máxima de 4 x 1'5 metros.

Artículo 5.2.5. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.

2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo



los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada quince de aparcamientos para vehículos en superficie.

Artículo 5.2.6. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En defecto de previsión expresa establecida en Ordenanzas, en los viales rodados, los aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de 2,50x4,50 metros, y de 3x10 metros para camiones.

2. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

3. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 200 m² de edificación.

Artículo 5.2.7. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Artículo 5.2.8. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en



los acerados. La red de riego discurrirá bajo acera envainada en tubo de PVC corrugado de diámetro adecuado.

5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Artículo 5.2.9. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

Artículo 5.2.10. El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas. En defecto de estas, se recomienda que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

**Artículo 5.2.11. Red de Abastecimiento.**

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, o en su defecto, en Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Ordenanzas o Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 250 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, no se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, la red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables. La red de abastecimiento discurrirá bajo acera a una profundidad mínima de 60 cms. medida desde la generatriz superior de la tubería a la cota de pavimento terminado. Cuando la red tuviera que situarse bajo calzada la profundidad mínima será de 100 cms. medidos de la misma forma.

7. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

8. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

9. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

**Artículo 5.2.12. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro.

Hasta diámetros de 800 mm. se podrán utilizar tubos de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 200 mm y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas.

9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

Artículo 5.2.13. Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, y hasta tanto se aprueban unas Ordenanzas específicas, será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a



proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

5. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

6. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

7. Las redes de distribución serán subterráneas.

8. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 5.2.14. Red de Gas Natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 5.2.15. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 5.2.16. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los



terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. Todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

4. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Artículo 5.2.17. Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.6.41 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 5.2.18. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.



CAPÍTULO 6: ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

SECCION 1 : DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 6.1.1. Definición.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se define como Zona de Ordenación Urbanística aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. Todos los terrenos ordenados detalladamente por el presente Plan vienen estructurados en Zonas de Ordenación Urbanística, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de la actividad por las unidades físicas a emplazar. Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas.

1. El Plan Parcial identifica dos Zonas de Ordenación Urbanística,

Artículo 6.1.2. Las condiciones particulares de las Zonas.

Las condiciones particulares de zona son aquellas que regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 6.1.3. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

El presente Plan Parcial, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

ZOU-3.2. Residencial Unifamiliar

ZOU-4. Residencial Plurifamiliar Abierta

**SECCION 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA O ENTRE MEDIANERAS" (ZOU-3.2).****Artículo 6.2.1. Condiciones de parcelación.**

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

Superficie mínima:	Ciento sesenta (160) metros cuadrados.
Frente mínimo:	Ocho (8) metros.
Fondo mínimo:	Quince (15) metros

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.
2. Segregaciones y agregaciones de parcela.
 - a. Se permiten las segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima establecidas en el apartado (1) anterior para cada uno de los casos especificados.
 - b. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

Artículo 6.2.2. Posición de la edificación.

La edificación se situará retranqueada 5 metros de la alineación exterior y adosada a medianeras.

Artículo 6.2.3. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.
2. Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

Artículo 6.2.4. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de Ordenación Completa del presente Plan. Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares, si las hubiera será de una planta.
2. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en las presentes Normas.

Artículo 6.2.5. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en tres (3) metros la altura de cornisa. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación. Su edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

**Artículo 6.2.6. Patios.**

Se permiten todos los tipos de patios definidos en las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.2.7. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas treinta grados (30°).

2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical.

Artículo 6.2.8. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable máxima permitida será de uno con veinte metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela neta (1,20 m²/m²).

Artículo 6.2.9. Condiciones estéticas.

1. Se permiten los pórticos, porches, y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. En todo caso será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 6.2.10. Tipologías edificatorias y condiciones de uso.

1. La tipología característica es Residencial Unifamiliar Agrupada o entre medianeras que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2. El uso global de la zona es el Residencial (R), con uso pormenorizado de Residencial Unifamiliar (RU). Se permiten las actuaciones de Residencial Comunitario (RC)

3. Además de los expresamente grafiados en los planos de Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- a. Del uso global Terciario (T)
 - a.1. Uso pormenorizado Comercial(TC), en la categoría de Pequeño Comercio (TC-PC) y Mediano Comercio (TC-MC). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - a.2. Uso pormenorizado Hotelero(TH). Sólo en edificio exclusivo.
 - a.3. Uso pormenorizado de Oficinas(TO). Se admite en cualquier posición



- a.4. Uso pormenorizado Recreativo(TR). Sólo en edificio exclusivo.
- b. Del uso global Dotacional (D):
 - b.1. Uso pormenorizado de Comunicaciones (D-C), en la categoría de Viario (D-C-V), Intercambiador de Transporte (D-C-IT) y Garaje-aparcamiento (D-C-GA), en cualquiera de sus categorías.
 - b.2. Uso pormenorizado de Zonas Verdes (D-V), en todas sus categorías.
 - b.3. Uso pormenorizado de Equipamientos (D-E), en todas sus categorías, salvo estaciones de servicio de suministro de carburantes (D-E-IS-es)

SECCION 3 : CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA” (ZOU-4) .

Artículo 6.3.1. Condiciones de parcelación.

- 1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:
 - Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
 - Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.
 - Fondo mínimo: Veinticinco (25) metros.La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.
- 2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

Artículo 6.3.2. Posición de la edificación.

- 1. Separación a linderos. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 5 metros.
- 2. Separación entre edificios.
 - a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (H/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.
 - b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (H/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 6.3.3. Ocupación máxima.

- 1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- 2. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante, excepto cuando el uso del sótano sea el de Garaje-aparcamiento, se podrá ocupar hasta el sesenta por ciento (60%) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del treinta por ciento (30%) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

**Artículo 6.3.4. Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 6.3.5. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de Ordenación Completa del presente Plan Parcial.

2. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

3. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima estarán a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.3.6. Patios y cubiertas

1. Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de treinta grados (30°). En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Artículo 6.3.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable máxima permitida será de 2,518 metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela neta (2,518 m²/m²).

Artículo 6.3.8. Condiciones estéticas.

1. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

2. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

3. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

4. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.



5. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas

6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

7. En el caso de edificaciones retranqueadas del lindero frontal, será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 6.3.9. Tipologías edificatorias y condiciones de uso.

1. La tipología característica es la de Edificación Aislada Exenta (EAE), caracterizada porque las edificaciones se sitúan separadas de todos los límites de la parcela, al menos en su mayor parte.

2. El uso global de la zona es el Residencial (R), con uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar (RP). Se permiten las actuaciones de Residencial Comunitario (RC).

3. En las nuevas implantaciones de Residencial Plurifamiliar (RP) el número máximo de viviendas a desarrollar se calculará:

a. Para vivienda libre: Una vivienda cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a sesenta (60) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida: Una vivienda cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de techo edificable. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (35) metros cuadrados.

c. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

4. Además de los expresamente grafiados en los planos de Ordenación Completa, se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

a. Del uso global Terciario (T)

a.1. Uso pormenorizado Comercial(TC), en la categoría de Pequeño Comercio (TC-PC) y Mediano Comercio (TC-MC). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.

a.2. Uso pormenorizado Hotelero(TH). Sólo se permite en edificio exclusivo.

a.3. Uso pormenorizado de Oficinas(TO). En cualquier posición.

a.4. Uso pormenorizado Recreativo(TR). En edificio exclusivo en cualquier posición; o en edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja.



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

- b. Del uso global Dotacional (D):
 - b.1. Uso pormenorizado de Comunicaciones (D-C), en la categoría de Viario (D-C-V), Intercambiador de Transporte (D-C-IT) y Garaje-aparcamiento (D-C-GA), en cualquiera de sus categorías.
 - b.2. Uso pormenorizado de Zonas Verdes (D-V), en todas sus categorías.
 - b.3. Uso pormenorizado de Equipamientos (D-E), en todas sus categorías.



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

SUP-402	PLAN PARCIAL SECTOR SUP-402	
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. AREA DE REPARTO	41
	LOCALIZACION	SANCHO SUR OESTE
	SISTEMA DE EJECUCIÓN (INDICATIVO)	COMPENSACION
	INICIATIVA	PRIVADA
	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. FACTOR	1
	RESIDENCIAL PROTECCIÓN OFICIAL	0,80
	RESIDENCIAL COLECTIVO	1
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,10
	COMERCIAL	-
	DOTACIONAL	-
	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL COLECTIVO	2,518094
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.20
	EDIFICABILIDAD USO DOTACIONAL	1,50
	SUPERFICIE APROXIMADA DEL SECTOR	94.011 m2
	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	-
	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES	94.011 m2
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	585
	Nº DE VIVIENDAS EN RESIDENCIAL COLECTIVO	510
	Nº DE VIVIENDAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	75
	SUP. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	38.245 m2
	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL COLECTIVO	26.306 m2
	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	11.939 m2
	OTROS USOS PLAN PARCIAL	-
	VIARIO DE SISTEMAS LOCALES	27.135 m2
	DOTACIONES LOCALES-	16.436 m2
	ZONAS VERDES EN SISTEMAS LOCALES	12.195 m2
	DOTACIONES LOCALES MINIMAS DEL PLAN PARCIAL	
	JARDINES	-
	AREAS DE JUEGO	-
	PARQUE DEPORTIVO	-
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	-
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	-
	APARCAMIENTOS	430 PLAZAS
	M2 CONSTRUIBLES USOS LUCRATIVOS	80.568 m2
	USOS DOTACIONALES	24.183 m2
	APROVECHAMIENTO REAL MÁXIMO	104.751 m2
	EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE SECTOR	1,114241 m2/m2
	EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE AREA SIN SISTEMAS GENERALES	1,114241 m2/m2
	SUP. LUCRATIVA EDIFICABLE USO CARACTERÍSTICO	75.555 M2
	APROVECHAMIENTO TIPO	0,803683
	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%)	0,723314
	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	62,23



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

Denominación	SUP-402-UA-1		
Clase de Suelo	Suelo Urbanizable		
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
Superficie de la UA	22.716 m2	Máxima edificabilidad	20.643 m2
Uso Global	Residencial	Edificabilidad destinada a VPO	9.183 m2
Número max. De viviendas	153		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Área de Reparto	AR-41		
Aprovechamiento Medio	0,803683 UA/m2		
Coefficientes de Homogeneización			
ZOU 3.2 Residencial	1,10		
ZOU 4 Residencial	1,00		
Vivienda Protegida	0,80		
Análisis de Aprovechamiento			
Aprovechamiento Objetivo (UA)	Aprovechamiento Subjetivo (UA)	Cesión Aprov. (UA)	Excesos Aprov. (UA)
19.030	16.431	1.825	774
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
Realizar una trama coherente con las áreas colindantes			
Redotación de usos públicos			
SUELO DOTACIONAL PUBLICO			
Espacios Libres	Sistema General		
	Sistema Local	5.444 m2	
Dotaciones	Sistema General		
	Sistema Local	2.580 m2	
Viarío	Sistema General		
	Sistema Local	5.519 m2	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA			
ZOU 3.2 Residencial Unifamiliar Agrupada o Entremedianeras			
ZOU 4 Residencial Plurifamiliar Abierta			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
Instrumento de Desarrollo	Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización		
Instrumento de Planeamiento	Estudio de Detalle		
Sistema de Ejecución	Gestión Indirecta		
Iniciativa	Privada		
OTRAS CONDICIONES			



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

Denominación	SUP-402-UA-2-A		
Clase de Suelo	Suelo Urbanizable		
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
Superficie de la UA	13.159 m2	Máxima edificabilidad	0 m2
Uso Global	Residencial	Edificabilidad destinada a VPO	0 m2
Número max. De viviendas	0		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Área de Reparto	AR-41		
Aprovechamiento Medio	0,803683 UA/m2		
Coefficientes de Homogeneización			
ZOU 3.2 Residencial	1,10		
ZOU 4 Residencial	1,00		
Vivienda Protegida	0,80		
Análisis de Aprovechamiento			
Aprovechamiento Objetivo (UA)	Aprovechamiento Subjetivo (UA)	Cesión Aprov. (UA)	Excesos Aprov. (UA)
0	9.519	1.057	- 10.576
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
Obtención de la dotación pública por parte del Ayuntamiento			
SUELO DOTACIONAL PUBLICO			
Espacios Libres	Sistema General		
	Sistema Local		0 m2
Dotaciones	Sistema General		
	Sistema Local		8.964 m2
Viario	Sistema General		
	Sistema Local		4.195 m2
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA			
ZOU 3.2 Residencial Unifamiliar Agrupada o Entremedianeras			
ZOU 4 Residencial Plurifamiliar Abierta			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
Instrumento de Desarrollo	Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización		
Instrumento de Planeamiento	Estudio de Detalle		
Sistema de Ejecución	Gestión Indirecta		
Iniciativa	Privada		
OTRAS CONDICIONES			



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

Denominación	SUP-402-UA-2-B		
Clase de Suelo	Suelo Urbanizable		
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
Superficie de la UA	31.076 m ²	Máxima edificabilidad	35.260 m ²
Uso Global	Residencial	Edificabilidad destinada a VPO	6.665 m ²
Número max. De viviendas	262		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Área de Reparto	AR-41		
Aprovechamiento Medio	0,803683 UA/m ²		
Coefficientes de Homogeneización			
ZOU 3.2 Residencial	1,10		
ZOU 4 Residencial	1,00		
Vivienda Protegida	0,80		
Análisis de Aprovechamiento			
Aprovechamiento Objetivo (UA)	Aprovechamiento Subjetivo (UA)	Cesión Aprov. (UA)	Excesos Aprov. (UA)
34.307	22.478	2.497	9.332
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
Realizar una trama coherente con las áreas colindantes			
Redotación de usos públicos			
SUELO DOTACIONAL PUBLICO			
Espacios Libres	Sistema General		
	Sistema Local	4.805 m ²	
Dotaciones	Sistema General		
	Sistema Local	0 m ²	
Viario	Sistema General		
	Sistema Local	10.609m ²	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA			
ZOU 3.2 Residencial Unifamiliar Agrupada o Entremedianeras			
ZOU 4 Residencial Plurifamiliar Abierta			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
Instrumento de Desarrollo	Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización		
Instrumento de Planeamiento	Estudio de Detalle		
Sistema de Ejecución	Gestión Indirecta		
Iniciativa	Privada		
OTRAS CONDICIONES			



PLAN PARCIAL SECTOR SUP 402 PGOU DE ALMENDRALEJO

Denominación	SUP-402-UA-3		
Clase de Suelo	Suelo Urbanizable		
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
Superficie de la UA	27.060 m ²	Máxima edificabilidad	24.665 m ²
Uso Global	Residencial	Edificabilidad destinada a VPO	16.378 m ²
Número max. De viviendas	169		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Área de Reparto	AR-41		
Aprovechamiento Medio	0,803683 UA/m ²		
Coefficientes de Homogeneización			
ZOU 3.2 Residencial	1,10		
ZOU 4 Residencial	1,00		
Vivienda Protegida	0,80		
Análisis de Aprovechamiento			
Aprovechamiento Objetivo (UA)	Aprovechamiento Subjetivo (UA)	Cesión Aprov. (UA)	Excesos Aprov. (UA)
22.218	19.573	2.175	470
OBJETIVOS DE LA ORDENACION			
Realizar una trama coherente con las áreas colindantes			
Redotación de usos públicos			
SUELO DOTACIONAL PUBLICO			
Espacios Libres	Sistema General		
	Sistema Local	1.946 m ²	
Dotaciones	Sistema General		
	Sistema Local	4.892 m ²	
Viario	Sistema General		
	Sistema Local	6.812 m ²	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA			
ZOU 3.2 Residencial Unifamiliar Agrupada o Entremedianeras			
ZOU 4 Residencial Plurifamiliar Abierta			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
Instrumento de Desarrollo	Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización		
Instrumento de Planeamiento	Estudio de Detalle		
Sistema de Ejecución	Gestión Indirecta		
Iniciativa	Privada		
OTRAS CONDICIONES			