



## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*CORRECCIÓN de errores a la Resolución de 20 de julio de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Olivenza.*

En el Suplemento E del Diario Oficial de Extremadura nº 105, se ha omitido la publicación de las Ordenanzas edificatorias del Plan General Municipal de Olivenza. El texto omitido tiene la siguiente redacción.

### ORDENANZAS EDIFICATORIAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVENZA

#### CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN I. CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1. Aspectos regulados.

Se regulan en esta normativa y en la documentación gráfica correspondiente, las condiciones que regirán de las Actuaciones de Nueva Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, en el municipio de Olivenza, concretando los siguientes aspectos:

- Definición.

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición.
- Fondo Edificable.
- Condiciones de Ocupación.
- Edificabilidad.
- Espacio Libre de Parcela.
- Condiciones de Volumen.
- Espacios Bajo Cubierta.
- Construcciones o instalaciones por encima de la altura reguladora.
- Espacios volados.
- Soportales y porches.
- Patios.
- Cubiertas.
- Condiciones Estéticas.
- Condiciones de aparcamiento.
- Condiciones de mobiliario urbano.
- Condiciones de Uso.

Artículo 2. Documentos para la regularización.

Las actuaciones se ajustarán a las condiciones de esta Normativa cumpliendo además:

- En el caso de fincas y edificios individualizados las condiciones gráficas de los Planos de esta Normativa.

- En el caso de aplicación de Estudio de Detalle se cumplirán las condiciones requeridas para éstos.
- En el caso de terrenos incluidos en Unidades de Actuación se cumplirán las determinaciones específicas de éstas, contenidas en los Planos y en las fichas correspondientes.

## SECCIÓN 2. CONDICIONES COMUNES EN LA EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA

### Artículo 3. Condiciones de la parcela.

Las condiciones dimensionales mínimas de las parcelas están detalladas en la normativa específica de cada una de las zonas de ordenanza consideradas.

Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

Ninguna de las parcelas existentes será considerada No Edificable, por causa de su superficie así como de sus dimensiones de frente y fondo. Su existencia y titularidad debe acreditarse mediante Documento Público.

— Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente, entendiendo la parcelación como un elemento más integrante del patrimonio y la tradición urbanística de la ciudad de Olivenza.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, así como, el resto de condiciones particulares impuesto para cada zona de ordenanza.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza donde se ubique.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, con superficie, frente o fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

Asimismo las parcelas existentes con dimensiones inferiores a las establecidas como mínimas en cada zona de ordenanza, tendrán la consideración de edificables, siempre que dieran lugar a construcciones que cumplan las Condiciones Higiénico-Sanitarias adecuadas al uso, así como el resto de las disposiciones contenidas en el articulado de este Plan General.

- Si la construcción se destinase a viviendas se debe asegurar el cumplimiento del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el

que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas de nueva construcción.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso Dotacional o Terciario, no regirán las condiciones mínimas de superficie frente y fondo establecidas.

Para frentes de parcela superiores a 45 m, será obligatorio aportar un Estudio de Detalle, que justifique la idoneidad de la actuación y que no resultan perjudicados elementos patrimoniales relativos a la trama urbana y a la parcelación histórica, de la zona urbana donde se ubique.

### Artículo 4. Unidad edificatoria.

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en cada zona de ordenanza.

No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas completas.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que contuvieran una edificación unitaria.

### Artículo 5. Condiciones de posición de la edificación.

La alineación oficial será la señalada en la Documentación Gráfica: Plano de Alineaciones (escala 1/1.000).

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela, en las condiciones especificadas en la Normativa particular de cada zona de ordenanza.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela, mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

### Artículo 6. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable se establece para cada zona de ordenanza. Y de modo general en las nuevas actuaciones la posición de la fachada trasera vendrá condicionada por el fondo de la medianera colindante.

### Artículo 7. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas

en los apartados anteriores. Será un espacio único o fragmentado y podrá tener un perímetro irregular.

El espacio libre de la parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares, este aspecto viene especificado para cada zona de ordenanza.

**Artículo 8. Condiciones de ocupación.**

**A. Ocupación bajo rasante.**

En general se permite la construcción de semisótanos y sótanos, a no ser que las condiciones particulares de la zona de ordenanza lo prohíban expresamente.

**B. Ocupación sobre rasante.**

Las condiciones de ocupación de la edificación sobre rasante vienen reguladas en las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se ubiquen.

**Artículo 9. Áticos y espacios habitables bajo cubierta inclinada.**

Planta ático: Es la última planta del edificio, su superficie es inferior al resto de las plantas de piso y su fachada se encuentra retranqueada respecto al plano de fachada.

Espacios Bajo Cubierta: Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones expresadas en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

Las plantas áticos o bajo cubierta, estarán integradas con el resto de la fachada. Se prohíben expresamente las terminaciones mediante perfilería metálica y cristal.

En espacios bajo cubierta se establece la condición de que la distancia vertical que separa la cara superior del forjado de la última planta con la parte superior del alero o cornisa sea inferior a 1 metro. No obstante se podrán permitir distancias superiores en el caso de fachadas traseras no visibles desde la vía pública, contando previamente con la aprobación de un Estudio de Detalle justificando este aspecto.

**Artículo 10. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar los áticos no habitables, desvanes o doblados, depósitos y otras instalaciones auxiliares (que no deberán sobrepasar los 3,00 m sobre la altura máxima).

Sobre la altura máxima autorizada sólo se podrán disponer elementos de las instalaciones tales como:

- Chimeneas.
- Antenas.
- Casetones de escalera y cajas de ascensor, que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima, se situarán en las crujías interiores de la edificación o en su defecto a una distancia mínima de 3 m respecto del plano de fachada, y su dimensión en planta no superará los 15 m<sup>2</sup>.
- Depósitos o elementos de calefacción o climatización, en caso de existir sobre la cubierta del edificio deberá situarse de tal forma que no sean perceptibles desde el espacio público o bien quedar ocultos de la vista.

Los casetones de escalera y cajas de ascensor, no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima, se situarán en las crujías interiores de la edificación o en su defecto a una distancia mínima de 3 m respecto del plano de fachada, y su dimensión en planta no superará los 10 m<sup>2</sup>.

**Artículo 11. Espacios volados.**

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos, dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

Anchura de Calle	Longitud del vuelo
Menor de 4 m	No se permiten.
De 4 a 8 m	0,40 m
Mayor de 8 m	0,60 m

El ancho de calle se medirá entre alineaciones enfrentadas, en el punto medio de la fachada del inmueble objeto de actuación.

La separación de los espacios volados entre sí o a la medianería será como mínimo de 0,70 m.

**Artículo 12. Condiciones de volumen.**

**Altura del edificio.**

La altura del edificio desde cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 109.C2 de la Normativa General, para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

La altura máxima será función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

#### ALTURA MÁXIMA

- I planta (4,5 m).
- II plantas (7,5 m).
- III plantas (10,5 m).

— IV plantas (13,5 m).

• La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

• La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,50 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

- Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

planta o piso	altura libre mínima	altura libre máxima
Ático habitable	2'25 metros (75% de su sup.)	-----
Piso de vivienda	2'50 metros	3'25 metros
Planta Baja de vivienda	2'50 metros	4'25 metros
Cocheras en Planta Baja	2'50 metros	4'25 metros
Planta Baja Comercial o Pública	3'00 metros	-----
Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables	2'20 metros	-----

• El Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas y de piso alturas superiores a la establecida, cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso entre los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

• Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

#### Artículo 13. Patios.

Además de las condiciones enumeradas a continuación, se cumplirán aquellas especificadas particularmente para cada Zona de Ordenanza.

Se permiten patios de vivienda, que cumplirán las condiciones de dimensión y superficie contenidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de Nueva Construcción.

Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

En el caso de viviendas colectivas, no se autorizan los patios abiertos a la fachada principal, si se establecieran patios abiertos

a otras fachadas y éstos fueran percibidos desde los espacios públicos, se ocultarán las vistas mediante la interposición de lamas o celosías, siempre se colocarán lamas o celosías para ocultar las vistas de tendedores desde los espacios públicos.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos de iluminación cenital: lucernarios, claraboyas o materiales traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local comercial.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

#### Artículo 14. Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas, según se establezca en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o al espacio libre público, con petos

macizos contruidos con los mismos materiales y mismo color que el resto de la fachada.

En el caso de que la solución constructiva adoptada contemple la construcción del peto sobre una cubierta inclinada, éste deberá arrancar de una cornisa o imposta que remate adecuadamente el plano de la fachada. Quedando prohibida las soluciones transparentes mediante rejillas, balaustradas o celosías.

En aquellas zonas de ordenanza donde se admitan las soluciones mixtas consistentes en la coexistencia de un vano de azotea o cubierta transitable plana y, en un plano posterior, una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada. La parte correspondiente a la azotea no superará el 25% de la superficie total en planta. Se deberá recurrir al antepecho de obra, con tejadillo que oculte la azotea. Este tejadillo de remate del antepecho deberá tener la misma inclinación y composición que el resto de la cubierta inclinada y una anchura mínima de 1,5 m. medidos en verdadera magnitud con continuidad en los laterales de la edificación asimismo con una anchura mínima de 1,5 m. No se podrá cubrir la parte de azotea mediante pérgolas, toldos o chapas.

La composición de las cubiertas inclinadas estarán especificadas para cada zona de ordenanza, cumpliendo siempre las siguientes condiciones:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será la especificada en la normativa particular de cada zona de ordenanza.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo “velux” o similar.
- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado. Y no se autorizan las mansardas (entendidas como construcciones sobre el faldón de la cubierta, con la finalidad de apertura de huecos de iluminación y ventilación).
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y mínimo de 18 cm., medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado.
- El canto máximo de los aleros será de 24 cm. si no tiene moldura y de 40 cm. en caso contrario.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar construcciones con una inclinación de cubierta superior a la autorizada en cada zona de ordenanza, hasta un máximo del 60% (30°), cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La actuación afectará a la totalidad de una manzana o tramo de calle.

- El volumen resultante de la construcción quede integrado en el entorno.

- Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones no serán vistos, y los bajantes deben empotrarse en el paramento de fachada. Se exceptúan de esta obligación aquellas áreas urbanas, donde la tradición constructiva no incorpora canalones a espacios públicos, este aspecto vendrá recogido particularizadamente para cada zona de ordenanza.

- Los canalones y bajantes serán ocultos salvo excepciones justificadas fehacientemente por la singularidad, ubicación y disposición del inmueble. Será metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos, tampoco será autorizables salvo que la ordenanza de la zona exprese lo contrario, los canalones y bajantes en aluminio lacado.

- Se permite la solución tradicional de gárgolas metálicas, en aquellos ámbitos dominados por la edificación tradicional.

#### Artículo 15. Tratamiento de medianerías.

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

#### Artículo 16. Tratamiento de locales en planta baja.

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la primera licencia de ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

#### Artículo 17. Instalaciones exteriores a los edificios.

Los proyectos de nueva planta, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones exteriores de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico, estético y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas desde los espacios públicos.

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y ocultadas las posibles vistas desde la vía pública, a continuación se enumeran las condiciones particulares que afectan a las instalaciones más habituales, localizadas en el exterior de los edificios.

#### A. Aparatos de climatización.

- Los componentes exteriores de los aparatos de climatización se dispondrán en aquellos lugares donde no sean perceptibles desde los espacios públicos y no distorsionen la imagen urbana, ni la composición general del edificio.
- No se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas.

#### B. Antenas de telecomunicaciones.

- Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo éstas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.
- En edificios de más de una vivienda, será obligatorio disponer de antena colectiva, (RDL 1/88, de 27 de febrero) que también se colocarán en la cubierta y en lo posible ocultas de las vistas desde espacios públicos.

#### C. Otras instalaciones

- Los contadores de abastecimiento, electricidad y gas no deberán situarse en las fachadas de los edificios, salvo que se adopte una solución arquitectónica que se integre en la fachada y sea aprobada por el Ayuntamiento (art. 5.1 Decreto 195/1999 Condiciones de Habitabilidad).
- El Ayuntamiento de Olivenza podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana. Igualmente podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

### Artículo 18. Condiciones estéticas.

#### I. Fachadas.

##### A. Conceptos Básicos.

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la composición mimética.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de 1,50 m.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

Cualquier obra que implique la alteración de la fachada de un edificio ya construido, requerirá un proyecto que contenga un estudio de la totalidad de la fachada, no se admitirán soluciones que desvirtúen el carácter unitario de la misma.

No se admitirán cerramientos de terrazas, excepto en el caso de que sea una solución extendida a la totalidad del inmueble, para lo cual será imprescindible aportar proyecto suscrito por técnico competente, justificando que no se incumplen las limitaciones establecidas respecto a la edificabilidad.

Las fachadas se rematarán con alero, cornisa o imposta de remate, cuyo vuelo no será superior a 40 cm ni inferior a 10 cm (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,10 m medidos desde la rasante de la calle.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o



impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes decorativos propios de la arquitectura tradicional.

Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,00 m estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta. Se permite la solución tradicional de zócalo de mármol en tonalidades donde domine el color blanco y no presenten acabados pulimentados o brillantes.

B. Espacios volados en fachada. (según art. 109.C8 de la Normativa General).

Conceptos:

**Balcón.** Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a 45 cm, y cuya longitud no supere en más de 60 cm al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

Se exceptúan de estos requerimientos dimensionales los balcones tradicionales del casco histórico, regulados específicamente en el Plan Especial de Protección y aquellos otros casos en los centros urbanos de las aldeas de Olivenza, donde la tradición constructiva de la localidad adopte otras soluciones, siempre que éstas no obstaculicen el tráfico rodado.

**Balconada.** Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 45 cm. En el término de Olivenza, no se permiten balconadas que abarquen más de tres huecos.

**Cierre.** Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de 25 cm y en planta de piso más de 45 cm.

**Terrazas.** Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.

**Mirador.** Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 40 cm y cuya

parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta 40 cm al ancho del vano, ni vuela más de 10 cm a partir de la barandilla o antepecho.

**Cuerpos volados cerrados.** Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según establezca la normativa de la zona de ordenanza.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados, cerrados y miradores: 100%.
- Terrazas: 50%.
- Balcones y balconadas: No computan.

C. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierres o miradores, según lo regulen las ordenanzas particulares, de cada zona.

Con carácter general los cuerpos volados deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 60 cm.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3,00 m.
- Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30 centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la cornisa del inmueble colindante.
- Los salientes de establecimientos comerciales, tales como expositores, vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

D. Huecos.

La forma de los huecos será rectangular o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada, este aspecto vendrá particularizado para cada zona de ordenanza.

Las puertas de garaje unifamiliar y privado, no tendrán nunca anchura superior a 3,00 m y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm del plano de fachada.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

#### E. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales y acabados admitidos en la composición de las fachadas serán los especificados con detalle para cada zona de ordenanza.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales. Quedando prohibidas las tonalidades oscuras y los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. En cada zona de ordenanza se detallarán otras tonalidades o coloraciones permitidas. Como norma general se recomienda el color Blanco de Cal, como tonalidad dominante en la fachada, para autorizar otro color habrá que justificar su implantación en la zona.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cobre, zinc o chapa metálica esmaltada o galvanizada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

## 2. Cubiertas.

### A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 14 de esta normativa, y en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Zona de Ordenanza, con las siguientes determinaciones complementarias:

- La distancia entre los huecos practicables o no (siempre enrasadas con el faldón de cubierta), será como mínimo de 2,5 m contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 1,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- En casos excepcionales en edificios singulares por su porte o por la naturaleza de uso podrán abrirse claraboyas o monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de ésta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubierta.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

### B. Materiales, texturas y color.

- La cobertura de los tejados inclinados se realizará con teja.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  - Texturas brillantes.
  - Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
  - Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso en exteriores, chapas o recubrimientos metálicos.

Excepcionalmente y cuando las ordenanzas particulares de cada zona, lo autoricen expresamente, se permitirán otros materiales de cobertura.

## 3. Protecciones y carpinterías.

### A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de cada zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo. Excepto en locales comerciales en planta baja.
- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro, sólo se permitirán la colocación de persianas y protecciones enrasadas con el plano de fachada. Asimismo el capitalizado de las persianas enrollables no deberá sobresalir del plano de fachada.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecuen a la presente normativa. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.



**B. Materiales, texturas, color.**

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en cada zona de ordenanza.

Para las rejas y barandillas se prohíben los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o fundición de hierro o aluminio.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería del portal de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, excepto en los locales comerciales situados en planta baja donde se podrá recibir otro tratamiento, siempre con criterios de integración y respeto.

**4. Cerramientos de parcela: Celosías, Muros y Vallas.****A. Composición.**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de muro de fábrica establecido para cada Zona de Ordenanza.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales, no pudiendo sobrepasar una altura máxima de 2,50 m, en ningún caso.

**B. Materiales, textura, color.**

- La parte opaca del cerramiento tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, y se atenderá a los colores señalados y formarán conjunto con la fachada.

- La parte transparente será, metálica o mediante celosías prefabricadas, quedando prohibido la malla metálica por simple torsión, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

- Se podrán disponer setos y elementos vegetales que oculten las vistas.

**5. Elementos auxiliares salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios, Banderines.****A. Toldos.**

En Planta Baja sólo podrán instalarse toldos en los locales comerciales.

Sólo podrán instalarse toldos en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m, y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

En caso de disponerse toldos en las Plantas de piso, éstos mantendrán la misma coloración y diseño para la totalidad del inmueble.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos, no se autorizan los colores estridentes o los de plástico brillante.

**B. Marquesinas.**

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales, y su vuelo máximo será de 20 cm menos que la vertical de la acera.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones y desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

Se entenderá la marquesina como elemento distinto a viseras o para-soles, que pudieran disponerse como solución arquitectónica o remate del edificio.

**C. Anuncios y reclamos publicitarios.**

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

**Artículo 19. Aparcamiento.**

En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 67 de la Normativa General de este Plan, es decir:

1. Los edificios de vivienda colectiva deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos compatibles dentro de la propia edificación;

excepto en promociones de viviendas de protección oficial en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda. Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

2. Las viviendas unifamiliares, contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de su propia parcela.

3. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afectación de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

4. Podrá eximirse de forma total o parcial, justificadamente del cumplimiento de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento en las zonas de valor histórico y urbanístico, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

Artículo 20. Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición, volumen para las edificaciones de uso dotacional público.

Si por un cambio de uso de un inmueble o solar, éste pasara a participar de un uso dotacional público, este hecho implicará el cambio de la ordenanza de aplicación sobre el referido inmueble o parcela, pasando a aplicarse a ordenanza correspondiente a la Zona D.2 Dotaciones y Servicios Públicos, y en este caso no registrarán las condiciones de parcelación, posición y volumen que el Plan General, le tuviera asignado. Registrarán, no obstante las condiciones de altura máxima autorizada, asignada por el Plan.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO DEL CASCO DE OLIVENZA

Artículo 21. Distribución en zonas de ordenanza.

#### ZONA A. CENTRO HISTÓRICO.

Constituida por el casco histórico de Olivenza y sus áreas colindantes, se trata pues del sector urbano originario, característico y esencial de la ciudad, siendo el objetivo prioritario de este Plan General su protección, recuperación y puesta en valor.

Se distinguen tres áreas específicas en función del tratamiento normativo otorgado por el Plan General, y recogido en el planeamiento de desarrollo anexo a la propia documentación del Plan:

A-1. Ámbito sometido al Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

A-2. Ámbito sometido al Plan Director para la Recuperación y Valoración de las Murallas y Baluartes (Normativa Transitoria).

A-3. Intervención Aislada en Áreas Homogéneas.

#### ZONA B. NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

El crecimiento urbano de Olivenza, en épocas recientes, sobrepasa los ámbitos de las murallas y coloniza la periferia de los recintos fortificados, implantándose además nuevas formas de ocupación y tipologías de vivienda.

En referencia a estas nuevas implantaciones e incluso a sectores concretos ocupados por un uso exclusivo se subdividen estos ámbitos urbanos en las siguientes subzonas:

B-1. Manzana Intensiva.

B-2. Edificación Abierta o Manzana Unitaria.

B-3. Unifamiliar Adosada.

B-4. Unifamiliar Aislada.

B-5. Unifamiliar en Ciudad-Jardín.

#### ZONA C. ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

La actividad productiva requiere espacios exclusivos para desarrollar su función, con unos condicionantes específicos: cercanía al casco urbano, buenas comunicaciones, posición geográfica favorable, etc.

Olivenza se ha constituido en una ciudad de tamaño medio en el panorama extremeño, próxima a Badajoz y a la frontera portuguesa, lo que fomenta unas buenas expectativas productivas y comerciales. Este Plan General asume como una obligación dentro de su esfera de competencias, el facilitar la actividad de la producción, creando nuevos espacios para acoger estas actividades y posibilitando su expansión y crecimiento en los lugares idóneos, donde no interfieran con el uso residencial ni distorsionen la imagen percibida de la ciudad.

En función de la superficie, disposición, agrupación y elementos a producir, se distingue una única subzona:

C.1. Industria en Polígono.

#### ZONA D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Estos terrenos incluyen aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Dotacional y Terciarios, se trata fundamentalmente de edificios institucionales, administrativos y destinados al hospedaje, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define así, una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario o Centro terciario.

D.1. Dotaciones y Servicios Públicos.

D.2. Centros Terciarios.

**ZONA E. ESPACIOS LIBRES.**

El Sistema General o local de espacios libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, además de mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería. Los terrenos clasificados como “Sistemas Generales” de Espacios Libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Este Plan General también prevé la clasificación de espacios libres o zonas verdes de titularidad privada bien individual o pertenecientes a colectividades restringidas (clubes, comunidades, asociaciones) de preservar sus valores ambientales y el disfrute indirecto o la simple contemplación desde los espacios públicos por parte de los vecinos de Olivenza.

Esta zona de ordenanza se subdivide a su vez en tres subzonas:

E.1. Zonas Verdes; Jardines; Parques.

E.2. Áreas de Ocio.

E.3. Espacios Libres de Uso Privado.

**ZONA F. ORDENANZAS PARTICULARES EN ALDEAS.**

Corresponde a la regulación de la edificación de uso predominante residencial en las aldeas integradas en el término municipal y dependientes administrativamente del Ayuntamiento de Olivenza.

F.1. SAN FRANCISCO DE OLIVENZA.

F.2. SAN RAFAEL DE OLIVENZA.

F.3. SAN JORGE DE ALOR.

F.4. SANTO DOMINGO DE OLIVENZA.

F.5. SAN BENITO DE LA CONTIENDA.

F.6. VILLARREAL.

**CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA A.  
CENTRO HISTÓRICO**

**SECCIÓN I. SUBZONA A1. ÁMBITO SOMETIDO  
AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CASCO HISTÓRICO**

**Artículo 22. Definición.**

La totalidad de la zona clasificada bajo este epígrafe, así como las subzonas en las que se ha dividido en función de su tratamiento normativo, se han recogido y detallado en la documentación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Olivenza.

Comprende este ámbito el centro histórico de Olivenza, es decir el recinto intramuros de la ciudad hasta el entorno inmediato de las murallas del XVII.

Asimismo, estas ordenanzas no serán de aplicación sobre edificios o espacios urbanos singulares. Los cuales aparecerán debidamente catalogados y sometidos a limitaciones y requisitos constructivos recogidos en las correspondientes fichas del Plan Especial.

Transitoriamente en tanto hasta que sea definitiva la aprobación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico será de aplicación la siguiente normativa:

- Plan General de Ordenación Urbana (enero 1991) en la parte que afecta a esta zona.
- Documento del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, aprobado inicialmente el 30 de abril de 2003.

**SECCIÓN 2. SUBZONA A2. ÁMBITO SOMETIDO AL PLAN DIRECTOR  
PARA LA RECUPERACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS MURALLAS Y  
BALUARTE (NORMATIVA TRANSITORIA)**

**Artículo 23. Definición.**

Se trata de un ámbito cuya delimitación se determina con exactitud en la Documentación Gráfica, correspondiéndose con los terrenos que están en contacto o en las proximidades del sistema fortificado de Olivenza, a ambos lados de la muralla.

El motivo de plantear esta normativa transitoria se sustenta en el hecho de las dificultades que se plantean en cuanto al tratamiento urbanístico a aplicar a estos terrenos y, sobre todo, a su posterior gestión, utilizando las técnicas habituales de equidistribución contenidas en la legislación urbanística.

Cualquier modelo de ordenación que se pudiera proponer en Olivenza, pasa por la clasificación como espacios libres de amplias secciones de suelo en contacto con el sistema fortificado, todos ellos de titularidad privada. El paso de estos terrenos a propiedad pública, provoca la inviabilidad económica de cualquier propuesta de adscribir estos suelos a actuaciones sistemáticas, que incorporen sistemas de ejecución indirecta. Asimismo el Ayuntamiento de Olivenza, no podría asumir el establecimiento de algún sistema de ejecución directa que implicara la expropiación o adquisición onerosa de los terrenos y su posterior tratamiento.

Por ello, se hace imprescindible la redacción de un Plan Director, que por un lado integre los Proyectos arquitectónicos de recuperación y puesta en valor de los tramos de muralla más deteriorados, así como el tratamiento urbanístico y paisajístico a otorgar a los suelos próximos parcialmente consolidados por la edificación, y que por otro lado aporte posibles soluciones para su financiación, mediante gestión directa de la Administración.

La normativa que a continuación se desarrolla tendrá un carácter transitorio, cesando su aplicación cuando sea firme el acto de aprobación del mencionado Plan Director. La razón de esta situación planteada radica, en los perjuicios que pudieran ocasionarse en los intereses de los propietarios ante la previsible demora en la redacción y entrada en vigor del Plan Director.

Hay que matizar la especial circunstancia sobre los terrenos incluidos en esta zona de ordenanza, pero a su vez pertenecientes a alguna de las Unidades de Actuación delimitadas en este ámbito, es decir a las Unidades de Actuación números: 8, 9, y parcialmente la U.A.4; En estos casos prevalecerán las condiciones de ordenación contempladas en los planos de ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas.

#### Artículo 24. Condiciones de la parcela.

Se tomará como parcelación, las parcelas catastrales existentes, no se permitirá la agregación o segregación de parcelas en tanto no se apruebe el Plan Director.

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

Superficie de Parcela	% de Ocupación
No superior a 100 m <sup>2</sup>	100%
Parcela superior a 100 m <sup>2</sup>	100% de fondo de los 12 primeros metros
	40% del resto de la parcela

#### B. Bajo rasante.

No se permiten plantas bajo rasante.

#### Artículo 28. Edificabilidad.

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en estas ordenanzas transitorias.

#### Artículo 29. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Se trata de un espacio distinto a los patios de vivienda, diferenciándose en estos ámbitos históricos fundamentalmente en razón a su tamaño o escala con relación a la parcela en la que se inscriben.

- Este espacio deberá ajardinarse y mantenerse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
- El espacio libre de parcela debe ser accesible desde las viviendas o espacios comunes de éstas.

Por tanto cualquier actuación edificatoria, autorizable en esta zona afectará a la totalidad de la parcela catastrada.

#### Artículo 25. Condiciones de posición.

Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de alineaciones.

En el caso de obras de rehabilitación, reestructuración y recuperación la alineación será la del edificio preexistente.

#### Artículo 26. Fondo edificable.

Se tomará como fondo máximo edificable, la alineación interior que figure en el correspondiente Plano de Alineaciones, en caso de no existir alineación interior se tomará como fondo máximo edificable 20 m medidos desde la alineación oficial de fachada.

#### Artículo 27. Condiciones de ocupación.

##### A. Sobre rasante.

- Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 50% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares no permanentes, tales como casetas, cocheras, cenadores, pérgolas, etc. Estas construcciones auxiliares será de una sola planta y no deberá rebasar los 3,50 m de altura total.

#### Artículo 30. Condiciones de volumen.

A. En obras de rehabilitación reconstrucción o parcial el volumen será el de la edificación preexistente.

##### B. En obras de nueva planta:

Nº de Plantas	Altura máx. en metros
I	4,50

##### C. En suelos incluidos en Unidades de Actuación.

Nº de Plantas	Altura máx. en metros
I	4,50
II	7,50
III	10,50

Artículo 31. Áticos o espacios bajo cubierta inclinada.

Se permite la construcción de doblados o desvanes, siempre que éstos no constituyan espacios habitables.

Artículo 32. Espacios volados.

Sólo se permiten la construcción de cierres o balconeras, en soluciones similares a las tradicionales.

Artículo 33. Porches y soportales.

A. Porches.

No se permitirán porches fuera de la alineación oficial, sobre dominio público, aunque se pueden disponer porches dando a espacios privados.

B. Soportales.

No se permiten.

Artículo 34. Patios.

Se permite la construcción de patios de vivienda según lo establecido en las Condiciones Comunes para las Nuevas Construcciones, en el artículo 13 de este documento.

Asimismo se permitirá el mantenimiento de Patios existentes que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas, aún en el caso de rehabilitación total del inmueble preexistente.

Artículo 35. Cubiertas.

Las cubiertas se resolverán mediante cubierta inclinada de teja cerámica. Se recurrirá al ocultamiento del alero mediante peto o antepecho de obra, siempre que sea ésta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

No se admitirán soluciones con azoteas o cubiertas planas.

Las condiciones compositivas de las cubiertas inclinadas serán las siguientes:

- Inclinación máxima 60%.
- La cara superior de cumbrera de la cubierta no podrá nunca encontrarse a una altura superior a 3,50 m sobre la cara superior del forjado de la última planta.

Artículo 36. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las mismas que para la subzona A.I Ámbitos sometidos al Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

Artículo 37. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar Cat. 2ª Vivienda Colectiva	
	USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO	Planta Baja
Plantas de Piso			Cat. 1ª. Oficinas
Edificio Exclusivo			Todas las categorías
INDUSTRIA y ALMACÉN		Planta Baja	Cat. 4ª. Talleres artesan. y pequeña industria Cat. 5ª. Taller de mant. del automóvil.
	Plantas de Piso	No se permite	
	Edificio Exclusivo	Cat. 4ª. Talleres artesan. y pequeña industria Cat. 5ª. Taller de mant. del automóvil	
	DOTACIONAL	Todas las categorías (excepto Cat. 12)	
	ESPACIOS LIBRES	Todas las Categorías	
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	Todas las Categorías	
	AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	No se permite	
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		

### SECCIÓN 3. SUBZONA A3. ÁREAS DE INTERVENCIÓN AISLADAS

#### Artículo 38. Definición.

Son Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que figuran como documentación anexa al Plan Especial de Protección del Casco Histórico, afectando a ámbitos concretos dentro del Sistema de Espacios Públicos del casco urbano, aportando las soluciones de diseño, constructivas y materiales idóneos para una ordenación coherente de estos espacios.

Esta documentación no tiene carácter normativo, debiendo entenderse como documentación orientativa o de referencia obligada, cuando se promueva la reordenación y adecuación de los espacios públicos así tratados.

### CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA B. NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

#### SECCIÓN 1. SUBZONA B1. MANZANA INTENSIVA

#### Artículo 39. Definición.

Tipología propiamente urbana, surgida como resultado de subdivisión sucesiva y saturación en planta de las parcelas rústicas iniciales, se trata de tipologías adosadas determinadas e integradas en la morfología urbana, generalmente con un solo frente o acceso principal, que pueden ser más en casos particulares de edificaciones en esquina o con fachadas a calles opuestas.

Dentro de las tipologías residenciales admitidas se permiten tanto: unifamiliares como colectivas.

#### Artículo 40. Condiciones de la parcela.

A efectos de agregación y segregación de parcelas edificables se establecen los siguientes criterios:

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Frente máximo de parcela: 45 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

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

Superficie de la Parcela	% de ocupación
No superior a 200 m <sup>2</sup>	100%
Superior a 200 m <sup>2</sup>	100 % de los 12 primeros metros del fondo. 40% del resto
Planta Baja, destinada a usos No Residenciales, se podrá ocupar la totalidad de la parcela	

#### Artículo 41. Condiciones de posición de la edificación.

##### 1. Alineación a vial.

Las edificaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

##### 2. Retranqueos.

Excepcionalmente y afectando a manzana completas o tramos de calle, podrán autorizarse retranqueos con un máximo de 5 m a todos los linderos, para lo cual, previamente se aprobará un Estudio de Detalle, que se redactará con el objetivo de ajustar y adaptar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela.

El Estudio de Detalle deberá definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de dimensiones y características de los tramos de vías modificadas (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación.
- Composición de las fachadas.
- Justificación de la ausencia de impacto visual.
- Se deberán cumplir las prescripciones de estas normas respecto al ocultamiento de fachadas.
- No se podrán configurar nuevos tramos de calle.

#### Artículo 42. Fondo edificable.

- Se establece un fondo máximo edificable de 20 m, salvo que en los Planos de Ordenación, figure otra dimensión la cual prevalecerá sobre esta medida.
- Para usos no residenciales establecidos en Planta Baja, no se establece fondo máximo edificable.

#### Artículo 43. Condiciones de ocupación.

##### A. Sobre Rasante.



**B. Bajo Rasante**

Sólo se autoriza una única Planta Bajo Rasante (Sótano o Semisótano) que podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

**Artículo 44. Edificabilidad.**

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

**Artículo 45. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación.

Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.

El espacio libre de parcela debe ser accesible desde las viviendas o espacios comunes de éstas.

- Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 50% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal, tales como casetas, cocheras, cenadores, pérgolas, etc.
- Las construcciones auxiliares será de una sola planta y no deberá rebasar los 3,60 m de altura total.

**Artículo 46. Condiciones de volumen.**

La altura máxima en número de plantas será, la especificada en el correspondiente Plano de Ordenación, siendo su dimensión:

Nº de Plantas	Altura Máxima en m
I	4,50
II (Baja +I)	7,50
III (Baja +II)	10,50

**Artículo 47. Áticos o espacios bajo cubierta.**

Se permite la construcción de plantas áticos o espacios bajo cubierta.

Para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, así como las condiciones relativas a la altura mínima.

Espacio bajo cubierta: Se establece la condición de que la distancia vertical que separa la cara superior del forjado de la última planta y la parte superior del alero, cornisa o su prolongación será inferior a 1,00 m.

El ático o espacio bajo cubierta, será habitable, cuando el 75% de su superficie útil total o de cada pieza considerada, tenga una altura libre mínima de 2,25 m. A efectos de cómputo de la superficie total construida se considerará la totalidad de la planta utilizable sea o no habitable (para que una superficie abuhardillada compute a efectos de la superficie total construida, deberá tener una altura mínima de 1,50 m).

**Artículo 48. Espacios volados.**

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera, tampoco se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109 C8 de la Normativa General. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se establecen limitaciones
<b>Planta Primera</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> <li>▪ Miradores (uno por cada 9 m de fachada, preferentemente en posición central)</li> <li>▪ No se permiten espacios volados cerrados</li> </ul>	
<b>Planta Segunda</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> <li>▪ No se permiten espacios volados cerrados</li> </ul>	

#### Artículo 49. Soportales y porches.

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109 C9 y C10, de la Normativa General. Se cumplirán los siguientes requisitos:

##### A. Soportales:

Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

1. Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea éste opaco o transparente mediante elementos de rejería.
2. La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle, etc.
3. No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
4. Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

##### B. Porches.

Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

#### Artículo 50. Patios.

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 13 de esta normativa.

#### Artículo 51. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

Aunque se podrán admitir las soluciones mixtas consistentes en la coexistencia de un vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada. La parte correspondiente a la azotea no superará el 25% de la superficie total en planta. No obstante se deberá recurrir al antepecho de obra que oculte la azotea, quedando prohibida las soluciones transparentes mediante rejías, balaustradas o celosías. Tampoco se podrá cubrir la parte de azotea mediante pérgolas, toldos o chapas.

Independientemente de la solución de cubierta adoptada se recurrirá al ocultamiento del alero mediante peto o antepecho de obra, siempre que sea la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios practicables y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 24 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes: Según lo expresado en el artículo 14, las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) conservarán su textura metálica, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y los de aluminio lacado en cualquiera tonalidad.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebidos en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exentos será obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de la fachada más de 10 cm. Igualmente se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

## Artículo 52. Condiciones estéticas.

### 1. Fachadas.

Además de las condiciones genéricas establecidas en el artículo 18 de esta normativa, se cumplirán los siguientes requerimientos:

La forma de los huecos abiertos en fachada, será rectangular, en disposición vertical con una proporción anchura/altura que estará comprendidos entre los valores de 0,5 a 1,00.

Se recomienda que los huecos abiertos a la fachada principal, reciban un tratamiento ornamental similar a los de la arquitectura tradicional: recercados, guardapolvos, vierteaguas, molduras, rejas, etc.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.
- Estucos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural como material dominante.
- Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto los detalles ornamentales propios de la arquitectura tradicional.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos, etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

### 2. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 14 y 51 de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la línea medianera será de 1,25 m.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales acordes con las soluciones tradicionales y homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente acabados en acero inoxidable o aluminio en su color y los prefabricados de hormigón o plásticos.

La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lajas de pizarra.

### 3. Protecciones y Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza,

contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 18.1 de esta normativa.

Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales en caso de obras de rehabilitación o reestructuración, e incluso se recomienda la recuperación de la carpintería original en caso de demolición.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.
- Las protecciones de los Espacios Volados autorizados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las gamas autorizadas por el Plan Especial de Protección del casco histórico:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable, aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

#### 4. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar

perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada. Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas. Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

5. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

#### A. Toldos.

En planta baja, podrán únicamente instalarse toldos en locales comerciales, y en aquellas calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

#### B. Marquesinas.

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos o sobre la línea de retranqueo, por tratarse este de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

No obstante se permitirán pequeñas viseras (máximo 45 cm de vuelo), sobre el hueco principal o de acceso, también se permitirá la construcción de marquesinas sobre espacios privados, con las siguientes condiciones:

- Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada.
- El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

#### C. Elementos auxiliares.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Artículo 53. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar
		<b>Cat. 2ª</b> Vivienda Colectiva
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>
		<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas
		<b>Cat. 2ª.</b> Comercial
		<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio
		<b>Plantas de Piso</b>
		<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas
	<b>Cat. 2ª.</b> Comercial	
	<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>
		<b>Cat. 4ª.</b> Talleres artesan. y pequeña industria
		<b>Cat. 5ª.</b> Taller de mant. del automóvil.
<b>Plantas de Piso</b>		No se permite
<b>Edificio Exclusivo</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres artesan. y pequeña industria	
<b>Cat. 5ª.</b> Taller de mant. del automóvil		
<b>DOTACIONAL</b>	Todas las categorías (excepto <b>Cat. 12</b> )	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados	

## SECCIÓN 2. SUBZONA B2. EDIFICACIÓN ABIERTA O MANZANA UNITARIA

Artículo 54. Definición.

Tipología de vivienda colectiva en bloque abierto o en manzana unitaria. El Plan reconoce lo inapropiado, así como los desajustes que esta tipología edificatoria importada y propia de otras escalas urbanas, puede suponer en la imagen percibida de la ciudad.

Sin embargo, se aceptan situaciones de hecho, dejando en vigor aquellos parámetros heredados de planeamientos anteriores.

Artículo 55. Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas o parcelas delimitadas en los Planos de Ordenación.

Artículo 56. Condiciones de posición.

I. Alineación a vial.

Las edificaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

2. Retranqueos.

Se autoriza el retranqueo, por razones compositivas en los siguientes supuestos:

- Retranqueos por frentes de manzana o calle completos, hasta un máximo de tres metros respecto la alineación oficial.
- En la planta baja del edificio, formando soportales.
- A lo largo de toda la fachada siempre que en sus extremos se mantenga la alineación oficial, y no se dé lugar a la aparición de medianeras vistas de edificaciones preexistentes o futuras.
- En el caso de promociones únicas con tipología de edificación abierta, sobre la totalidad de alguna de las manzanas delimitadas en los Planos de Ordenación, no se establecen condiciones de retranqueo, por lo que se admitirá cualquier posición de la

edificación en la parcela. Siendo preceptivo en este caso la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Artículo 57. Fondo edificable.

No se establece.

CONDICIONES DE POSICIÓN	% OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
Si se establecen retranqueos	100% de la parcela restante	
Si no hay retranqueos	Planta Baja de Uso Comercial	100% de Planta Baja y 80% en el resto de las plantas
	Planta Baja de Otros Usos	80% de la superficie total de la parcela.

B. Bajo Rasante.

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

Artículo 59. Edificabilidad.

Se establecerá en función de las condiciones de aplicación de volumen y ocupación, sobre la parcela.

Artículo 60. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para residentes.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en este espacio.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela, excepto en el caso de que dicha edificación auxiliar viniera vinculada a alguna instalación de ocio o deportiva situada en este espacio.

Artículo 61. Condiciones de volumen.

I. Altura.

La altura permitida para esta zona de ordenanza vendrá especificada en el correspondiente plano de ordenación.

Nº de Plantas	Altura Máxima en m
I	4,50
II (Baja +I)	7,50

Artículo 58. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante.

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

III (Baja +II)	10,5
IV (Baja+III)	13,50

Artículo 62. Espacios bajo cubierta.

Se permite la construcción de plantas áticos o espacios bajo cubierta en las condiciones expresadas en el artículo 9 de esta normativa.

Para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, así como las condiciones relativas a la altura mínima.

Espacio bajo cubierta: Se establece la condición de que la distancia vertical que separa la cara superior del forjado de la última planta y la parte superior del alero o cornisa o su prolongación del edificio será inferior a 1,00 m.

El ático o espacio bajo cubierta, será habitable, cuando el 75% de su superficie útil total o de cada pieza considerada, tenga una altura libre mínima de 2,25 m. A efectos de cómputo de la superficie total construida se considerará la totalidad de la planta utilizable sea o no habitable (para que una superficie abuhardillada compute a efectos de la superficie total construida, deberá tener una altura mínima de 1,50 m).

Los espacios bajo-cubierta no computan a efecto del número de plantas ya sean habitables o no.

Artículo 63. Espacios volados.

La regulación de los espacios volados permitidos, se hará de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.



	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se permiten
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> <li>▪ Miradores</li> <li>▪ No se permiten espacios volados cerrados</li> </ul>	No se establecen limitaciones

#### Artículo 64. Soportales y porches.

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109 C9 y C10 de la Normativa General. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A. Soportales: Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

1. Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea éste opaco o transparente mediante elementos de rejería.
2. Se formarán mediante retranqueo por frentes de manzana o calle completos, hasta un máximo de tres metros respecto a la alineación oficial o a lo largo de toda la fachada siempre que en sus extremos se mantenga la alineación oficial, y no se dé lugar a la aparición de medianeras vistas de edificaciones preexistentes o futuras.
3. Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B. Porches. No se permiten.

#### Artículo 65. Patios.

Se permiten patios de vivienda, según lo expresado en el artículo 13 de esta normativa.

Se permiten asimismo, los patios de manzana cuya dimensión mínima será al menos dos veces la altura de referencia de la edificación.

#### Artículo 66. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en este último caso la inclinación máxima será 60% (31°) medidos sobre la horizontal,

también se podrán admitir las soluciones mixtas consistentes en la coexistencia de un vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada.

En general la composición de la cubierta será libre, respetando las condiciones estéticas en cuanto a materiales y texturas señalados en el apartado siguiente.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de esta normativa. Se autorizan en esta zona los canalones y bajantes de aluminio lacado.

Se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

#### Artículo 67. Condiciones estéticas.

##### 1. Fachadas.

La composición general de la fachada y huecos será libre, aunque con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

La forma de los huecos será cuadrada o rectangular, en disposición vertical u horizontal, aunque se permitirán puntualmente huecos con otra forma.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados históricamente.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.

- Revocos.
- Estucos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural como material dominante.
- Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar).
- Terrazos y losetas cerámicas en fachadas y zócalos.
- Planchas metálicas o fibrocemento en paredes medianeras.

El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos, etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

## 2. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 14 y 66 de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la línea medianera será de 1,25 m.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales acordes y homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente acabados en prefabricados de hormigón o plásticos.

En caso de disponerse cubierta inclinada, la cobertura se realizará con teja cerámica o de hormigón.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Tejas o lajas de pizarra.

## 3. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, excepto en locales comerciales establecidos en planta baja.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las gamas autorizadas por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de puertas metálicas acristaladas en aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

## 4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas. La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada. Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

## 5. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

## A. Toldos.

Los toldos instalados cumplirán lo especificado en el artículo 18.5. A.

## B. Marquesinas.

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos o sobre la línea de retranqueo, por tratarse éste de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

No obstante se permitirán pequeñas viseras (máximo 45 cm de vuelo), sobre el hueco principal o de acceso, también se permitirá la construcción de marquesinas sobre espacios privados, con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: 1,50 m.

Canto máximo: 15 cm.

Materiales: Vidrio y perfiles metálica.

## Artículo 68. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USOS COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL	Cat. 2ª Vivienda Colectiva	
	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª. Oficinas
			Cat. 2ª. Comercial
			Cat. 4ª. Locales de reunión y ocio
		Plantas de Piso	Cat. 1ª. Oficinas Cat. 2ª. Comercial
	Edificio Exclusivo	Todas las categorías	
	INDUSTRIA y ALMACÉN	Planta Baja	Cat. 4ª. Talleres artesan. y pequeña industria Cat. 5ª. Taller de mant. del automóvil.
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	No se permite
	DOTACIONAL	Todas las categorías (excepto Cat. 12)	
	ESPACIOS LIBRES	Todas las Categorías	
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	Todas las Categorías	
APARCAMIENTO, GARAJE	Todas las Categorías		
AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	No se permite		
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		

### SECCIÓN 3. SUBZONA B3. UNIFAMILIAR ADOSADA

#### Artículo 69. Definición.

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la periferia del casco urbano de Olivenza, caracterizado por contener una tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición, ocupación y volumen. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones anteriores actuales o bien adaptarse a las establecidas en este Plan, sin superar la edificabilidad anterior.

La tipología edificatoria admitida será la de: vivienda unifamiliar adosada, excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada.

#### Artículo 70. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 7 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente, deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

3. Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 40 m<sup>2</sup>, y sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

#### Artículo 71. Condiciones de posición.

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona de ordenanza.

Excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada, cuando justificadamente sea imposible cumplir las condiciones de adosamiento, previstas en este articulado.

#### 1. Condición de adosamiento.

Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamiento de las paredes medianeras colindantes.

#### 2. Alineación a vial.

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

#### 3. Retranqueos.

Se permite el retranqueo total o parcial, respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

- Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.
- Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

#### 4. Edificación Aislada.

En el caso excepcional de autorizarse esta tipología se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 2 m. Respecto al lindero frontal. Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

#### Artículo 72. Fondo edificable.

No se establece.

#### Artículo 73. Condiciones de ocupación.

##### A. Ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela.

**B. Ocupación bajo rasante.**

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

**Artículo 74. Edificabilidad.**

Se establece una edificabilidad máxima de: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 75. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y éste podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

**Artículo 76. Condiciones de volumen.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente Plano de Ordenación:

ALTURA MÁXIMA	
II plantas	7,5 m
II plantas + Ático	9,5 m

**Artículo 77. Espacios bajo cubierta.**

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta habitables, según las definiciones del artículo 9 de esta normativa.

**Artículo 78. Espacios volados.**

Esos espacios se regularán, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	
<b>Planta Primera</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> <li>▪ Miradores (uno por cada 9 m de fachada, preferentemente en posición central)</li> </ul> No se permiten espacios volados cerrados	No se establecen limitaciones
<b>Planta Segunda</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> </ul> No se permiten espacios volados cerrados	No se establecen limitaciones

**Artículo 79. Soportales y porches.**

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109 C9 y C10 de la Normativa General. Se cumplirán los siguientes requisitos.

**A. Soportales.**

No se permiten.

**B. Porches.**

Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

**Artículo 80. Patios.**

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 13 de esta normativa.

## Artículo 81. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.

No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta inclinada.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes: Se adecuarán a lo especificado en el artículo 14 de esta normativa. Se autorizan las piezas en aluminio lacado.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

## Artículo 82. Condiciones estéticas.

### 1. Fachadas.

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

Se prohíben fachadas de ladrillo a cara vista, o que recurran masivamente al empleo de este material.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos, etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

### 2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los locales comerciales y en huecos de acceso al edificio, donde podrán tener características singulares.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.



Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

### 3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 81 de este articulado, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en metal y los prefabricados de hormigón o fibrocemento.

Materiales, textura y color.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

- Recubrimientos metálicos.

- Teja de hormigón.

4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

#### A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 cm de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán superar los 2,20 m de altura.

#### B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

5. Elementos salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

#### A. Toldos.

Se autoriza la instalación de toldos en las condiciones expresadas en el artículo 18.5.A.

#### B. Marquesinas.

No se permiten en contacto con la vía pública.

#### C. Elementos auxiliares.

Cumplirán lo especificado en los artículos 17 y 18.5 de esta normativa.

Artículo 83. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS		
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar Adosada		
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas	
			<b>Cat. 2ª.</b> Comercial	
			<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio	
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Plantas de Piso</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas	
			<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
			<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres artesan. y pequeña industria
	<b>Cat. 5ª.</b> Taller de mant. del automóvil.			
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Plantas de Piso</b>	No se permite	
			<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite
	<b>DOTACIONAL</b>	Todas las categorías (excepto <b>Cat. 12</b> )		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías			
<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías			
<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías			
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite			
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados			

#### SECCIÓN 4. SUBZONA B4. UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 84. Definición.

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos en parte colmatados y en parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura.

Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de este Plan General, es su consolidación, actualizando y regularizando

su situación con los parámetros dispuestos por la legislación vigente.

Se organiza una trama de trazado viario bien estructurado y conectado con las áreas más centrales de forma que se configure un recorrido de acceso.

La tipología edificatoria admitida será la de: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.

Artículo 85. Condiciones de la parcela.

I. A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	EDIFICACIÓN AISLADA	250 m <sup>2</sup>
	EDIFICACIÓN PAREADA	100 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	EDIFICACIÓN AISLADA	10 m
	EDIFICACIÓN PAREADA	7 m
<b>FRENTE MÁXIMO DE PARCELA</b>		30 m
<b>FONDO MÍNIMO DE PARCELA</b>		12 m.
<b>FONDO MÁXIMO DE PARCELA</b>		No se fija

2. Para uso dotacional o servicio público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

3. Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 150 m<sup>2</sup>. En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

#### Artículo 86. Condiciones de posición.

##### 1. Alineación a vial.

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 2 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

##### 2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo obligatorio a los linderos con las siguientes condiciones:

- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Excepcionalmente, en el caso de parcelas en esquina o en cualquier circunstancia donde se justifique que la aplicación de las condiciones de retranqueo mínimo, que a continuación se exponen, diese como resultado situaciones de inedificabilidad de la parcela, no serán de aplicación estas condiciones mínimas.

#### A. Edificación Aislada.

Se establecen los retranqueos mínimos obligatorios:

Al frente de parcela: 2 metros.

A linderos laterales: 3 metros.

Al fondo de parcela: 2 metros.

#### B. Edificación Pareada.

En el caso de edificaciones pareadas se podrán aplicar retranqueos opcionales respecto a linderos principal y trasero, así como en el lateral no adosado.

Se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

#### Artículo 87. Fondo edificable.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones mínimas de retranqueo establecidas en el punto anterior.

#### Artículo 88. Condiciones de ocupación.

##### 1. Sobre Rasante.

La superficie máxima de ocupación será del 60% del total de la superficie neta de la parcela.

##### 2. Bajo rasante.

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

#### Artículo 89. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.

#### Artículo 90. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse. En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean construidos a la entrada en vigor de este Plan General o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en las mismas si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas.

No se permite la construcción de edificaciones auxiliares en el espacio libre de parcela.

#### Artículo 91. Condiciones de volumen.

##### 1. Altura.

- La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

---

**ALTURA MÁXIMA**


---

II plantas (7,5 m)  
II + ático (9,5 m)

---

**Artículo 92. Espacios bajo cubierta.**

Se permite la construcción de áticos o espacios habitable bajo cubierta, según las definiciones del artículo 9, con las siguientes condiciones:

- Para que estos espacios tengan la consideración de habitables deberán cumplir las prescripciones mínimas del decreto 195/1999 de Condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas de nueva construcción.

- Desde los espacios bajo cubierta, no se podrá acceder directamente a terrazas o azoteas.

- En ningún caso el volumen descrito por el espacio bajo cubierta se podrá leer como una planta más del edificio, de modo que no se podrán abrir más huecos que los que se realicen en la propia cubierta de tipo lucernario y ventanas en cubierta enrasadas con el faldón.

**Artículo 93. Espacios volados.**

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General.

	<b>Sobre Dominio Público</b>	<b>Sobre Dominio Privado</b>
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> </ul>	

**Artículo 94. Soportales y porches.**

Soportales: No se permiten.

Porches: Se permiten todo tipo de porches, respetando siempre los retranqueos mínimos obligatorios.

**Artículo 95. Patios.**

No se permiten los patios de luces o ventilación.

Se permite la solución tipológica de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierto y la dimensión mínima de sus lados será de 5 m.

**Artículo 96. Cubiertas.**

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas o inclinadas de teja.

**Cubiertas Planas.**

Se deberán rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balastradas, barandillas o elementos transparentes.

**Cubiertas Inclinadas.**

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño:

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal, el plano inclinado será continuo, sin interrupciones, resaltos o cambios de pendiente.

- Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

- Se prohíbe la construcción de mansardas o cualquier otro cuerpo constructivo sobre el faldón del tejado.

**Artículo 97. Condiciones estéticas.****I. Fachadas.**

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado. Se prohíben fachadas de ladrillo a cara vista, o que recurran masivamente al empleo de este material.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

## 2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).

- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo Oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

## 3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 14 y 96 de esta normativa, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

## 4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada y se adecuará a los colores señalados para las fachadas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes. Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

5. Elementos Salientes: Toldos, marquesinas.

A. Toldos

Los toldos en planta baja podrán instalarse únicamente en locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura

mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

B. Marquesinas.

No se permiten.

Artículo 98. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	No se permite
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	No se permite	
	<b>DOTACIONAL</b>	<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12)
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

SECCIÓN 5. SUBZONA B.5. UNIFAMILIAR  
EN CIUDAD-JARDÍN

Artículo 99. Definición.

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos en su mayor parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura. Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de muy baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas ordenanzas es su consolidación como Zona de uso exclusivo Residencial.

Se organizará una trama de trazado viario bien estructurado y conectado con las áreas más centrales de forma que se

configure un recorrido de acceso, sirviendo además de remate o borde al suelo urbano consolidado, así como nuevos desarrollos urbanísticos.

La tipología edificatoria admitida será la de: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 100. Condiciones de la parcela.

I. A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 12 m.



Frente máximo de parcela: 30 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

Fondo máximo de parcela: No se fija.

2. Para uso dotacional o servicio público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente, deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Artículo 101. Condiciones de posición.

1. Alineación a vial.

- Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 2 de este artículo.
- Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

Se establecen los retranqueos mínimos obligatorios:

Al frente de parcela: 5 metros.

A linderos laterales: 3 metros.

Al fondo de parcela: 3 metros.

Excepcionalmente, en el caso de parcelas en esquina o en cualquier circunstancia donde se justifique que la aplicación de las condiciones de retranqueo mínimo, diesen como resultado situaciones de inedificabilidad de la parcela, se podrán alterar las condiciones mínimas anteriores.

Artículo 102. Fondo edificable.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones mínimas de retranqueo establecidas en el punto anterior.

Artículo 103. Condiciones de ocupación.

1. Sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación será del 65% del total de la superficie neta de la parcela.

2. Bajo rasante.

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Artículo 104. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.

Artículo 105. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación, en el caso de esta zona de ordenanza este espacio se convierte en elemento característico y representativo del paisaje urbano. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse, siendo perceptible desde la vía pública.

En caso de existir arbolado, éste deberá respetarse y mantenerse, y si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas, se deberán efectuar las pertinentes labores de trasplante del arbolado existente.

Se permite la construcción de edificaciones auxiliares en el espacio libre de parcela.

Artículo 106. Condiciones de volumen.

1. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

ALTURA MÁXIMA
I planta (4,5 m)
II planta (7,5 m)

Artículo 107. Espacios bajo cubierta.

Se prohíben las plantas áticos.

Se permiten los espacios habitables bajo cubierta en las condiciones del Decreto 195/1999 de Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción, estas plantas no computarán a efectos del número de plantas.

Artículo 108. Espacios volados.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balcones</li> <li>▪ Balconada</li> </ul>	

#### Artículo 109. Soportales y porches.

De acuerdo con las definiciones, según el artículo 109 C9 y C10, de la Normativa General.

Soportales: No se permiten.

Porches: Se permiten todo tipo de porches, respetando siempre los retranqueos mínimos obligatorios.

#### Artículo 110. Patios.

No se permiten los patios de luces o ventilación.

Se permite la solución constructiva de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierto y la dimensión mínima de sus lados será de 5 m.

#### Artículo 111. Cubiertas.

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas no transitables o cubiertas inclinadas de teja.

##### Cubiertas Planas.

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balastradas, barandillas o elementos transparentes.

##### Cubiertas Inclinadas.

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño:

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 60% (31°) medidos sobre la horizontal.
- Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

- No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta inclinada.

Canalones y bajantes: Según lo especificado en el artículo 14. Se autoriza el aluminio lacado.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este paramento el mismo tratamiento que la fachada.

#### Artículo 112. Condiciones estéticas.

##### I. Fachadas.

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Se prohíben fachadas de ladrillo a cara vista, o que recurran masivamente al empleo de este material.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos, etc.) en

la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

## 2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

## 3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 14 y III de esta normativa, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos prefabricados de hormigón o fibrocemento.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

## 4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,50 m de altura.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada y se adecuará a los colores señalados para las fachadas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

## 5. Elementos Salientes: Toldos, marquesinas.

### A. Toldos.

Los toldos en planta baja podrán instalarse únicamente en locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

### B. Marquesinas

No se permiten.

Artículo 113. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar (aislada)	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	No se permite
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	No se permite	
	<b>DOTACIONAL</b>	<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías (excepto <b>Cat. 12 y 13</b> )
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

#### CAPÍTULO IV. ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

##### SECCIÓN I. SUBZONA CI. INDUSTRIA EN POLÍGONO

Artículo 114. Definición.

Estos suelos albergan la actividad productiva en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

La tipología constructiva se adecuará a los edificios más apropiados para contener las actividades productivas del tipo nave industrial, aunque son admisibles otros tipos constructivos.

Artículo 115. Condiciones de la parcela.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 10 m.

Fondo mínimo de parcela: 20 m.

Artículo 116. Posición de la edificación en la parcela.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

Artículo 117. Condiciones de ocupación.

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 100%.

Bajo Rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 118. Condiciones de edificación y volumen.

a) Tipología Edificatoria:

Edificación de tipo industrial aislada o adosada.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

## b) Condiciones de Volumen:

- La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura métrica máxima de 15 metros, al punto más alto.
- La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 7,5 m.

## Artículo 119. Edificabilidad neta.

Será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en la presente normativa.

## Artículo 120. Áticos.

Se prohíben las Plantas Áticos.

## Artículo 121. Patios.

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

## Artículo 122. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela.

## Artículo 123. Condiciones particulares estéticas.

La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.

## Artículo 124. Condiciones particulares de uso.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:
- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.
- Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	<b>A.- Actividad Industrial de Categoría 1ª. Industria No Compatible con el Municipio</b> No se permiten
		<b>B.- Actividad Industrial de Categoría 2ª. Industria No compatible con el Medio Urbano.</b> Grados: 2; 3; 5; ; 7; 9; 10; 11; 12; 13
		<b>C.- Actividad Industrial de Categoría 3ª. Industria y Almacenamiento en General</b> Grados: Todos.
		<b>D.- Actividad Industrial de Categoría 4ª. Talleres Artesanales y Pequeña Industria</b> Grados: Todos
		<b>E.- Actividad Industrial de Categoría 5ª. Talleres de Mantenimiento y Reparación del Automóvil.</b> Grados: Todos

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Usos Complementarios	TERCIARIO	<b>Categoría 1ª.</b> - Oficinas <b>Categoría 2ª.</b> - Comercial
	RESIDENCIAL	<b>Categoría 1ª.</b> - Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	DOTACIONAL	<b>Categoría 2ª.</b> - Centros deportivos
		<b>Categoría 5ª.</b> - Centros Socio-Culturales
		<b>Categoría 6ª.</b> - Institucional y Administrativo Público
		<b>Categoría 8ª.</b> - Servicios Urbanos
	ESPACIOS LIBRES	<b>Categoría 11ª.</b> - Infraestructura y Equipamiento sin Especificar
		<b>Categoría 1ª.</b> - Zonas verdes o jardines
		<b>Categoría 3ª.</b> - Plazas
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	<b>Categoría 4ª.</b> - Bandas Peatonales anexas a viario
Todas las Categorías		
APARCAMIENTO, GARAJE	Todas las Categorías	
AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	Todas las Categorías	
Uso Prohibido	Los No Enumerados	

## CAPÍTULO V. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

### SECCIÓN I. SUBZONA D1. DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

#### Artículo 125. Definiciones.

Se incluye en esta zona de ordenanza aquel suelo destinado por este Plan General a usos pormenorizados como de dotaciones y servicios, de naturaleza pública o privada.

Se trata de un área no homogénea y discontinua, ocupada o vacante, capaz de acoger gran diversidad de usos dotacionales, adaptando en cada caso la tipología del edificio al uso previsto.

#### Artículo 126. Condiciones de la parcela.

No se establecen condiciones específicas en cuanto a agregación y segregación de parcelas no obstante, el tamaño de la parcela debe ser el adecuado y garantizar el desarrollo de la actividad a desarrollar.

#### Artículo 127. Condiciones de posición.

##### 1. Alineación a vial.

Se permite la libre disposición del edificio dentro de la parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

##### 2. Retranqueos.

No se fijan, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles).



**Artículo 128. Fondo edificable.**

No se establece fondo máximo.

**Artículo 129. Condiciones de ocupación.**

No se establecen condiciones de ocupación.

**Artículo 130. Edificabilidad.**

No se establece, será el resultado de aplicar los parámetros de este capítulo.

**Artículo 131. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela deberá acondicionarse y urbanizarse, pudiendo utilizarse como aparcamiento o para el desarrollo de actividades complementarias al uso principal.

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, éstas serán de una sola planta, no superarán los 60 m<sup>2</sup>, y les serán de aplicación las mismas condiciones estéticas que a la edificación principal.

**Artículo 132. Condiciones de volumen.****I. Altura.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

No obstante, excepcionalmente, cuando por causas debidamente justificadas motivadas por la naturaleza de la actividad a desarrollar sea imprescindible conseguir alturas superiores, éstas se podrán autorizar. Previamente se deberá aprobar un Estudio de Detalle, en él se deberá justificar que el volumen proyectado no suponga impacto visual o distorsione la perspectiva o silueta percibida del recinto histórico de Olivenza, especialmente de la Torre del Homenaje así como de las fortificaciones y murallas.

**Artículo 133. Patios.**

Se permiten los patios de iluminación y ventilación.

Los patios cumplirán los mismos requerimientos en cuanto a dimensiones exigibles para uso residencial.

**Artículo 134. Cubiertas.**

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas no transitables o cubiertas inclinadas de teja.

**Cubiertas Planas.**

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balastradas, barandillas o elementos transparentes.

**Cubiertas Inclinadas.**

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño:

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 60% (31°) medidos sobre la horizontal.
- Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.
- Se prohíben la construcción de mansardas o cuerpos constructivos sobre el faldón del tejado.
- No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado según lo especificado en el artículo 14. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa galvanizada o aluminio lacado) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el P.V.C.

**Artículo 135. Condiciones estéticas.**

Prevalecerán criterio de integración y respeto, al ámbito donde se ubique la edificación. En este sentido las condiciones estéticas se asimilarán a las condiciones exigidas en el entorno más próximo. Serán admisibles, no obstante, otras propuestas, debidamente justificadas, mediante la aportación de los estudios o informes que pudieran exigirse desde los servicios técnicos municipales.

**Artículo 136. Condiciones de uso.**

Las Dotaciones y Servicios Públicos con uso concreto asignado en los correspondientes Planos de Ordenación, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Uso Dotacional.

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
<b>Uso Principal</b>	<b>DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>Cat.- 1ª.</b> - Centros Docentes	
		<b>Cat.- 2ª.</b> - Centros Deportivos	
		<b>Cat.- 3ª.</b> - Centros Sanitarios	
		<b>Cat.- 4ª.</b> - Centros Asistenciales	
		<b>Cat.- 5ª.</b> - Centros Socio-Culturales	
		<b>Cat.- 6ª.</b> - Institucional y Admtvo. Público	
		<b>Cat.- 7ª.</b> - Mercado	
		<b>Cat.- 8ª.</b> - Servicios Urbanos	
		<b>Cat.- 9ª.</b> - Centros Religiosos	
		<b>Cat.- 10ª.</b> - Alojamiento de Grupos Sociales	
		<b>Cat.- 11ª.</b> - Infraestr. y Equip. sin especificar	
<b>Usos Complementarios</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Cat.- 1ª.</b> - Oficinas	
		<b>Cat.- 2ª.</b> - Comercial	
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat.-1ª.</b> .- Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.	
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>Cat.- 1ª.</b> - Zonas Verdes o Jardines	
		<b>Cat.- 2ª.</b> - Parques	
		<b>Cat.- 3ª.</b> - Plazas	
		<b>Cat.- 4ª.</b> - Bandas anejas a viario	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
		<b>APARCAMIENTO Y GARAJE</b>	Todas las Categorías
		<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite
<b>Uso Prohibido</b>		Los No Enumerados	

## SECCIÓN 2. SUBZONA D2. SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN EXCLUSIVA

### Artículo 137. Definiciones.

Suelos destinados a albergar en edificios exclusivos servicios terciarios, es decir, despachos, oficinas o comercio, o bien estable-

cimientos destinados al hospedaje de personas en edificio exclusivo como: Hoteles, hostales, pensiones o albergues.

### Artículo 138. Condiciones de la parcela.

Serán las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, por tanto no se permitirán segregación de parcelas, aunque las

parcelas existentes serán susceptibles de ser ampliadas mediante la agregación de parcelas colindantes.

Artículo 139. Condiciones de posición.

No se establecen, pudiendo retranquearse libremente dentro de la parcela. No obstante se establece el condicionante en el caso de existir edificaciones colindantes, en este caso, la nueva edificación se resolverá evitando dejar al descubierto las paredes medianeras de los edificios colindantes.

Artículo 140. Fondo edificable.

No se establece.

Artículo 141. Condiciones de ocupación.

1. Ocupación máxima de la parcela.

Edificación Adosada: 100% de la superficie de la parcela.

Edificación Aislada: 80% de la superficie de la parcela.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

Artículo 142. Edificabilidad.

No se establece.

Artículo 143. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular. El espacio libre de la parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares y elementos complementarios vinculados con la actividad principal, fundamentalmente al deporte y ocio.

Artículo 144. Espacios bajo cubiertas.

Se permite la construcción de áticos o espacios bajo cubierta, en las condiciones descritas en el artículo 9, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación naturales.

Artículo 145. Espacios volados.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera. Por el contrario, se permiten vuelos abiertos, cuya dimensión máxima será 0,40 m, independientemente del ancho de calle a la que den frente.

Artículo 146. Soportales y porches.

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 109.C9 y C10, de la Normativa general. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A. Soportales: Se permite el establecimiento de soportales, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

1. Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea éste opaco o transparente mediante elementos de rejería.
2. La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle, etc.
3. No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
4. Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B. Porches. No podrán sobresalir de la alineación exterior, aunque podrán sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio en una distancia nunca superior a 1 m, en este caso la superficie del porche no superará el 10% de la planta baja, ni podrá exceder en longitud a 1/3 de la longitud total de la fachada de la edificación.

Artículo 147. Condiciones de volumen.

El número máximo de plantas será: TRES PLANTAS.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima en m
I	4,50
II (Baja+I)	7,50
III (Baja+II)	10,50

No se establecen alturas libres mínimas de plantas.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

Artículo 148. Patios.

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 13 de esta normativa.

Los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local en Planta Baja.

#### Artículo 149. Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores.

La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 35°.

Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo “velux” o similar.

#### Artículo 150. Condiciones estéticas.

##### I. Fachadas.

La composición de la fachada y huecos será libre.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,5 m y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

Los materiales permitidos a cara vista serán:

- Piedra del lugar en mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Se permite la utilización de ladrillo a cara vista que deberá ser de la calidad adecuada.

Las texturas de las fachadas serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes y los revocos con árido de grano grueso.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales o texturas:

- Ladrillo visto, en sus calidades no aptas para ir a cara vista, su tonalidad debe ser blanco o rojizo terroso, prohibiéndose expresamente las siguientes tonalidades: Grises o negros, ocre, amarillentos, los degradados o pintones y en general, todos los que presenten una tonalidad no uniforme.
- Aplacados cerámicos y vitrificados y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos y fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, gris claro, colores arenosos, etc.

##### 2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados.

Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.

Para rejas y barandillas además, se prohíben los materiales plásticos. La rejería de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

##### 3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 14 y 149, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales, texturas y colores, como elementos de cobertura:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

## 4. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m. A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

## 5. Elementos Salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

Los toldos en planta baja podrán instalarse únicamente en locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

En plantas de piso, los toldos no llevarán vuelo.

## B. Marquesinas.

Las marquesinas deben ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada.

Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

## Artículo 151. Condiciones de uso.

	Uso Global	Usos Pormenorizados
<b>Uso Principal</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Cat.- 3ª.-</b> Hotelero
<b>Usos Complementarios</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Cat.- 1ª.-</b> Oficinas
		<b>Cat.- 2ª.-</b> Comercial
		<b>Cat.- 4ª.-</b> Locales de reunión y ocio
	<b>DOTACIONAL</b>	Todas las categorías excepto 12 y 13
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat.-1ª.-</b> Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>Cat.- 1ª.-</b> Zonas Verdes o Jardines
		<b>Cat.- 2ª.-</b> Parques
		<b>Cat.- 3ª.-</b> Plazas
		<b>Cat.- 4ª.-</b> Bandas anejas a viario
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías
<b>APARCAMIENTO Y GARAJE</b>	Todas las Categorías	
<b>INDUSTRIA Y ALMACÉN</b>	No se permite	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite	
<b>Uso Prohibido</b>	Los No Enumerados	

## CAPÍTULO VI. ESPACIOS LIBRES

### SECCIÓN 1. SUBZONA E1. ZONAS VERDES Y JARDINES; PARQUES

Artículo 152. Definición.

#### A. Zonas verdes y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global dominante residencial, dotacional, industrial o terciario.

Son espacios libres de titularidad y uso público, siendo su destino final estancial o contemplación y puramente decorativo del paisaje y la escena urbana. Por ello en estas zonas toma importancia los criterios de su diseño en consonancia con la función urbana que desempeñan (estancia y recreo, anexo a viario, etc.). Se atenderá especialmente a la selección, cuidado y mantenimiento de las especies vegetales cultivadas así como a los elementos de mobiliario urbano integrados en estos espacios.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos subordinados a su destino principal.

#### B. Parques.

Estas áreas ajardinadas o arboladas representan una incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su función básica, como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

Artículo 153. Condiciones de uso y edificación.

Se admitirán otros usos dotacionales o de servicio público compatibles con el uso principal, con las siguientes condiciones:

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, sólo se autorizarán además de las áreas de plantación, ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.

En las áreas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> podrán autorizarse además usos públicos deportivos, servicios de interés público y social o aparcamiento, en instalaciones cubiertas o descubiertas, con las siguientes restricciones:

- La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del 10% de la superficie de la zona.
- La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del 20% de la superficie de la zona.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del 30% de la superficie de la zona.

Estas instalaciones se destinarán a las siguientes actividades:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deporte, sin requerimientos reglamentarios: piscinas, canchas, circuitos, etc.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

### SECCIÓN 2. SUBZONA E2. ÁREAS DE OCIO

Artículo 154. Definición.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, deportivas y de espectáculos al aire libre, tales como: ferias, verbenas, atracciones, zoos, parques acuáticos, etc.

Las áreas de ocio deben estar arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de las ferias y similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos del mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Artículo 155. Condiciones de uso y edificación.

La utilización de estos espacios será libre. Esta área no podrá ser ocupada con instalaciones que supongan una limitación al uso público.



Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, ferias, zoológicos, parques acuáticos, etc., usos de interés público social, y aparcamientos.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del Área de Ocio. Serán excepción de esta regulación aquellas construcciones o instalaciones de carácter no permanente, que se pudieran localizar en las áreas reseñadas en ocasiones temporales, tales como: Casetas de ferias, carpas, escenarios, recintos para espectáculos, etc.

Se podrá autorizar la instalación de las siguientes construcciones:

- Mobiliario urbano: papeleras y contenedores, alumbrado, barba-coas, columpios, señalización.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos, cenadores, umbráculos, pérgolas, etc.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.
- Construcciones e instalaciones de carácter permanente vinculadas con el medio natural, tales como: aulas de la naturaleza, centros de interpretación, etc.

### SECCIÓN 3. SUBZONA E3. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Artículo 156. Definición.

No tienen la declaración formal de “Sistema General”, aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines, piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público. No podrán modificarse en cuanto al uso las áreas consideradas como Espacios Libres de uso privado.

Artículo 157. Condiciones de uso y edificación.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 25 m<sup>2</sup> y su altura no supere los 4,5 m. Sin superar nunca el 20% de la superficie total del área.

Los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

## CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES EN ALDEAS

### SECCIÓN I. SAN FRANCISCO DE OLIVENZA

Artículo 158. Introducción.

Se trata de un “Poblado de Colonización”, es decir, un núcleo urbano de nueva planta creado en 1956 por el Instituto Nacional de Colonización, a raíz de la construcción del Embalse de Piedra Aguda, para acoger a los nuevos colonos que explotarán las nuevas tierras puestas en regadío.

Desde este documento se pretende la conservación y el fomento de su uniformidad arquitectónica, su calidad urbanística, y en general el reconocimiento de su singularidad, equiparándolo a un bien patrimonial de primer orden.

Será objetivo de esta normativa el mantenimiento y preservación de sus peculiaridades originales, en cuanto a las características de la parcelación, la tipología edificatoria y fundamentalmente de la imagen percibida de las nuevas actuaciones edificatorias, para este fin se seguirán criterios de integración mimética de los nuevos procesos constructivos.

Se le reconocen las siguientes Zonas de Ordenanza:

SF.1. Casco Urbano.

SF.2. Usos No residenciales.

SF.3. Espacios Libres.

Artículo 159. Regulación de la zona SF.1 “Casco Antiguo”.

I. Condiciones de la Parcela.

Se reconoce la parcelación urbanística del territorio de San Francisco como un integrante fundamental de sus circunstancias intrínsecas, por tanto uno de los elementos fundamentales a conservar.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 10 m.

Fondo mínimo de parcela: 15 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes y debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los requerimientos mínimo en cuanto a programa y dimensiones

mínimas recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

## 2. Condiciones de posición de la edificación.

### A. Alineación a vía.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en el correspondiente plano de alineaciones al menos en el 50% de toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

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

Superficie de Parcela	% de Ocupación
Mayor o igual de 250 m <sup>2</sup>	60%
Inferiores a 250 m <sup>2</sup>	80%
<b>Planta Baja destinada a Dotacional o Terciario:</b> se podrá ocupar la totalidad de la parcela.	

### B. Bajo Rasante.

Se autorizan plantas bajo rasante, siempre que no sean perceptibles desde el exterior, por lo cual se desaconsejan las plantas semisótanos.

## 5. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este capítulo.

## 6. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela entendido como la superficie no ocupada por la edificación, se trata de un espacio distinto de un patio de luces o ventilación.

- Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.
- Se mantendrá en las debidas condiciones de higiene y ornato, no se permitirá su utilización para almacenamiento o depósito de chatarras o desechos.
- Se podrá ocupar hasta una superficie máxima del 33% de su superficie por construcciones auxiliares vinculadas al uso residencial o a otro uso compatible.

### B. Retranqueos.

No se permiten por tanto los retranqueos totales, aunque si parciales de la edificación respecto de la alineación oficial.

## 3. Fondo edificable.

No se establece.

## 4. Condiciones de ocupación.

### A. Sobre Rasante:

## 7. Condiciones de volumen de la edificación.

### I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	ALTURA MÁXIMA
Remate de cubierta con alero	I planta (4,5 m) P. BAJA II plantas (7,5 m) (BAJA+I)

## 8. Espacios bajo cubierta.

No se permiten, espacios habitables bajo cubierta.

## 9. Espacios volados.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera, tampoco se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se permiten
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: - Balcones - Balconada	No se establecen limitaciones

## 10. Soportales y porches.

### A. Soportales.

No se permiten.

### B. Porches.

Se permite la solución constructiva de porche remetido, que encontramos en las viviendas más antiguas de San Francisco, es decir, sin sobresalir del plano de fachada.

## 11. Patios.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

b. Para patios vivideros, la dimensión mínima será de siete metros.

## 12. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

- La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm.

- El canto máximo de los aleros será de 12 cm siempre se ejecutará con un sección recta, es decir, sin molduras u curvas de ninguna clase. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes; Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y el aluminio lacado.

## 13. Condiciones Estéticas.

— Fachadas.

### A. Composición.

La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas y Ventanas.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas, terrazas retranqueadas del plano de fachada, en las que se prohibirá su posterior cerramiento.

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en algún ámbito del casco urbano, correspondiente al trazado original del poblado.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos de acceso a corrales y patios tendrán una anchura máxima de 3,50 m.

No se permiten los zócalos en la fachada ya sean mediante cambio del material de fachada, la adherencia de aplacados o el simple cambio de coloración del paramento de fachada.

### B. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Francisco. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal.

— Protecciones y carpinterías.

#### A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales en caso de obras de rehabilitación o reestructuración, e incluso se recomienda la recuperación de la carpintería original en caso de demolición.
- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro, éstos serán lisos sin ornamentos de ninguna clase. Las barandillas tendrán altura máxima de 1,20 m.

#### B. Materiales, texturas, color.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los empleados tradicionalmente:

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

Carpinterías: Verde oscuro RAL 6009.

Rejas y Protecciones: Negro mate RAL 9017.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

— Cubiertas.

#### A. Composición.

Será la establecida en el punto 12 de este artículo.

#### B. Materiales, textura y color.

La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lascas de pizarra.

— Cerramientos: muros y vallas.

#### A. Composición.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

#### B. Materiales, textura y color.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

— Elementos salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

## A. Toldos.

Sólo podrán instalarse toldos en locales comerciales en planta baja.

## B. Marquesinas.

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos o sobre la línea de retranqueo, por tratarse este de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

## C. Elementos auxiliares.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

## 14. Condiciones de Uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas
			<b>Cat. 2ª.</b> Comercial
			<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
	<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías	
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria
			<b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
	<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite	
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías		
<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías		
<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja		
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Guarda de aperos y maquinaria	
	<b>Planta de Piso</b>	No se permite	
	<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

Artículo 160. Regulación de la zona SF.2 “Usos no residenciales”.

Edificaciones vinculadas a usos: Dotacionales y Terciarios.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 10 m.

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo esta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

No se podrá dejar al descubierto las paredes medianeras de edificios colindantes, si existen paredes medianeras deberá adosarse a éstas un cuerpo de edificación de al menos tres (3) metros de anchura.

## 2. Condiciones de ocupación.

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

## 3. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4 metros
II	7,5 metros

## 4. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

## 5. Áticos.

No se permiten las plantas áticos.

## 6. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

## 7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

## 8. Condiciones Estéticas.

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en color blanco de cal.

La textura de las fachadas será quedando o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

Artículo 161. Regulación de la zona SF.3 “Espacios libres”.

### I. Condiciones de uso y edificación.

Las zonas verdes parques y jardines, se adecuarán básicamente para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona y siempre que la superficie del espacio libre sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con las siguientes restricciones:

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, sólo se autorizarán, además de las áreas de plantación y ajardinamiento, y elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre, tales como bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.



En las áreas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, podrán autorizarse además, las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos formales reglamentarios.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

## SECCIÓN 2. SAN RAFAEL DE OLIVENZA

### Artículo 162. Introducción.

Al igual que San Francisco, San Rafael de Olivenza es un “Poblado de Colonización”, es decir, un núcleo urbano de nueva planta creado en 1956 por el Instituto Nacional de Colonización, a raíz de la construcción del Embalse de Piedra Aguda, para acoger a los nuevos colonos que iban a explotar las nuevas tierras puestas en regadío, por tanto comparte con San Francisco, origen época, trazado y organización similar e incluso tipologías edificatorias semejantes, sus mayores diferencias surgen obligadas, de las características intrínsecas del territorio.

Por tanto las ordenanzas que se proponen para San Rafael, son semejantes a las enumeradas con anterioridad para San Francisco.

SR. 1. Casco Urbano.

SR. 2. Usos No Residenciales.

SR. 3. Espacios Libres.

### Artículo 163. Regulación de la zona SR.1 “Casco urbano”.

#### I. Condiciones de la parcela.

Se reconoce la parcelación urbanística del territorio de San Rafael como un integrante fundamental de sus circunstancias

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

Superficie de Parcela	% de Ocupación
Mayor o igual de 250 m <sup>2</sup>	60%
Inferiores a 250 m <sup>2</sup>	80%
<b>Planta Baja destinada a Dotacional o Terciario:</b> se podrá ocupar la totalidad de la parcela.	

intrínsecas, por tanto uno de los elementos fundamentales a conservar.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 10 m.

Fondo mínimo de parcela: 15 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes y así debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los requerimientos mínimo en cuanto a programa y dimensiones mínimas recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

#### 2. Condiciones de posición de la edificación.

##### A. Alineación a vial.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en el correspondiente plano de alineaciones al menos en el 50% de toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

##### B. Retranqueos.

No se permiten por tanto los retranqueos totales, aunque sí parciales de la edificación respecto de la alineación oficial.

#### 3. Fondo edificable.

No se establece.

#### 4. Condiciones de ocupación.

##### A. Sobre Rasante:

**B. Bajo Rasante.**

Se autorizan plantas bajo rasante, siempre que no sean perceptibles desde el exterior, por lo cual se desaconsejan las plantas semisótanos.

**5. Edificabilidad.**

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este capítulo.

**6. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela entendido como la superficie no ocupada por la edificación, se trata de un espacio distinto de un patio de luces o ventilación.

- Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.
- Se mantendrá en las debidas condiciones de higiene y ornato, no se permitirá su utilización para almacenamiento o depósito de chatarras o desechos.
- Se podrá ocupar hasta una superficie máxima del 33% de su superficie por construcciones auxiliares vinculadas al uso residencial o a otro uso compatible.

**7. Condiciones de volumen de la edificación.****1. Altura.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	ALTURA MÁXIMA
Remate de cubierta con alero	I planta (4,5 m) P. BAJA II plantas (7,5 m) (BAJA+I)

**8. Espacios bajo cubierta.**

No se permiten, espacios habitables bajo cubierta.

**9. Espacios volados.**

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera, tampoco se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
Planta Baja	No se permiten	No se permiten
Plantas de piso	Se permiten: - Balcones - Balconada	No se establecen limitaciones

**10. Soportales y porches.****A. Soportales.**

No se permiten.

**B. Porches.**

Se permite la solución constructiva de porche remetido, que encontramos en las viviendas originales antiguas de San Rafael, es decir, sin sobresalir del plano de fachada.

**11. Patios.**

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

b. Para patios vivideros, la dimensión mínima será de siete metros.

**12. Cubiertas.**

- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal.
- La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm.
- El canto máximo de los aleros será de 12 cm siempre se ejecutará con un sección recta, es decir, sin molduras u curvas de ninguna clase. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes; Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y el aluminio lacado.

### 13. Condiciones Estéticas.

— Fachadas.

#### A. Composición.

La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas y Ventanas.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas, terrazas retranqueadas del plano de fachada, en las que se prohibirá su posterior cerramiento.

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en algún ámbito del casco urbano, correspondiente al trazado original del poblado.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos

de acceso a corrales y patios tendrán una anchura máxima de 3,50 m.

No se permiten los zócalos en la fachada ya sean mediante cambio del material de fachada, la adherencia de aplacados o el simple cambio de coloración del paramento de fachada.

#### B. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Rafael. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal.

— Protecciones y carpinterías.

#### A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales en caso de obras de rehabilitación o reestructuración, e incluso se recomienda la recuperación de la carpintería original en caso de demolición.
- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro, estos serán lisos sin ornamentos de ninguna clase. Las barandillas tendrán altura máxima de 1,20 m.

#### B. Materiales, texturas, color.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los empleados tradicionalmente:

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

Carpinterías: Verde oscuro RAL 6009.

Rejas y Protecciones: Negro mate RAL 9017.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

— Cubiertas.

#### A. Composición.

Será la establecida en el punto 12 de este artículo.

#### B. Materiales, textura y color.

La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lajas de pizarra.

— Cerramientos: muros y vallas.

#### A. Composición.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

#### B. Materiales, textura y color.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

— Elementos salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

#### A. Toldos.

Sólo podrán instalarse toldos en locales comerciales en planta baja.

#### B. Marquesinas.

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos o sobre la línea de retranqueo, por tratarse éste de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

#### C. Elementos auxiliares.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

## 14. Condiciones de Uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas <b>Cat. 2ª.</b> Comercial <b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria <b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)	
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja	
	<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Guarda de aperos y maquinaria
		<b>Planta de Piso</b>	No se permite
<b>Edificio Exclusivo</b>		<b>Cat. 1ª.</b> Guarda de aperos y maquinaria	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

Artículo 164. Regulación de la zona SR.2 “Usos no residenciales”.

Edificaciones vinculadas a usos: Dotacionales y Terciarios.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 10 m.

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

2. Condiciones de ocupación.

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

No se podrá dejar al descubierto las paredes medianeras de edificios colindantes, si existen paredes medianeras deberá adosarse a éstas un cuerpo de edificación de al menos 3 metros de anchura.

### 3. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4,5 metros
II	7,5 metros

### 4. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

### 5. Áticos.

No se permiten las plantas áticos.

### 6. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

### 7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

### 8. Condiciones Estéticas.

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en color blanco de cal.

La textura de las fachadas será quedando o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

### Artículo 165. Regulación de la zona SR.3 “Espacios libres”.

#### I. Condiciones de uso y edificación.

Las zonas verdes, parques y jardines, se adecuarán básicamente para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su uso principal en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona y siempre que la superficie del espacio libre sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, sólo se autorizarán, además de las áreas de plantación y ajardinamiento, y elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre, tales como bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.

En las áreas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, podrán autorizarse además, las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos formales reglamentarios.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup>. Serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

### SECCIÓN 3. SAN JORGE DE ALOR

#### Artículo 166. Introducción.

San Jorge posee interesantes valores, en cuanto al trazado urbano, la trama parcelaria y la calidad arquitectónica de sus construcciones, donde aún se conservan los invariantes de la arquitectura tradicional de la comarca.

Es objetivo de este Plan General, la preservación de estos valores, propiciando además el desarrollo de nuevos procesos urbanizados, en parte ya iniciados.

Para ello se propone la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, del borde Oeste del casco urbano en orden a regularizar un proceso de urbanización espontáneo.

Se reconocen dentro del casco urbano de San Jorge de Alor las siguientes zonas de ordenanza:

- SJ. 1. Casco Urbano Tradicional.
- SJ. 2. Periferia Urbana.
- SJ. 3. Vivienda Unifamiliar Aislada.
- SJ. 4. Usos No residenciales.
- SJ.5. Espacios Libres.

Artículo 167. Regulación de la zona SJ.1 “Casco urbano tradicional”.

#### 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes, debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los requerimientos mínimos en cuanto a programa y dimensiones mínimas, recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

#### 2. Condiciones de posición de la edificación.

##### A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

#### 7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	Se permiten: - Cierros o balconeras	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: - Balcones - Balconada	

#### B. Retranqueos.

No se autorizan retranqueos.

#### 3. Condiciones de ocupación.

##### A. Sobre Rasante:

Superficie de la Parcela	% de ocupación
Inferior a 100 m <sup>2</sup>	100
100 m <sup>2</sup> > S < 250 m <sup>2</sup>	70
250 m <sup>2</sup> > S	50

##### B. Bajo Rasante.

- No se autorizan semisótanos en ninguna circunstancia.

- Se permite el establecimiento de una única planta sótano, debiendo esta coincidir en proyección con la parte de la edificación situada sobre rasante.

#### 4. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este artículo.

#### 5. Condiciones de volumen de la edificación.

##### 1. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+I)	7,5 m

#### 6. Áticos, espacios bajo cubierta.

No se permiten, áticos ni espacios bajo cubierta habitables.



## 8. Soportales y porches.

### A. Soportales.

No se permiten.

### B. Porches.

No se permiten abiertos a espacio público.

## 9. Patios.

Se autorizan patios, con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

## 10. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y el 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

La cubierta se rematará con alero o cornisa y alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm. El canto máximo de las cornisa será de 12 cm. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Se podrá admitir la solución de cubierta mixta, con un primer vano de azotea, cuya superficie no superará el 10% de la superficie total en planta de la cubierta. Con un antepecho de obra de un máximo de 90 cm de altura. No se admitirán en la coronación de los edificios soluciones transparentes, barandillas, rejas o balastradas.

Canalones y bajantes; Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y el aluminio lacado.

Se permite la solución tradicional de canalón oculto y disponer de gárgolas metálicas, vertiendo directamente a la vía pública.

## 11. Condiciones Estéticas.

### A. Fachadas.

La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas, ventanas y balconeras o cierres.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas (no podrán abarcar más de dos huecos).

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos de acceso a corrales y patios tendrá una anchura máxima de 3,00 m.

En caso de disponerse de zócalo, éste será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Jorge. Quedando prohibidos los restantes, y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.

- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal.

En zócalos se admitirán tonos terrosos o tostados.

#### B. Protecciones y carpinterías

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. La barandilla tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de, puertas metálicas acristaladas en el hueco de acceso, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate (RAL 9017).
- Verde oscuro (RAL 6009).
- Gris oscuro (RAL 7039).
- Rojo oscuro (RAL 3009).
- Marrón (RAL 8017 y 8025).

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  - Texturas brillantes.
  - Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
  - Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
  - Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
  - Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
  - Teja de hormigón.
  - Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

#### 12. Viviendas Populares con Chimenea tradicional.

El tratamiento de viviendas populares con chimenea tradicional, en general debe contemplar el mantenimiento y conservación de estos elementos, aún en el caso de que el inmueble no aparezca reflejado en el Catálogo de Bienes protegidos que se adjunta este Plan General.

En estos inmuebles se pueden permitir obras de ampliación que cumplan las siguientes premisas:

- Las obras se realizan en planta baja, mediante crecimiento en planta del edificio, sin que esto signifique alteraciones tipológicas.
- Las obras de ampliación que se realicen en planta de piso, siempre que el volumen ampliado se retranquee en medida suficiente para respetar el emplazamiento original de la chimenea, a tal efecto debe proponerse un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, con el contenido especificado en el art. 23 de la Normativa General, que insistirá especialmente en la composición de alzados y cubiertas, tratamiento de medianerías.

## 13. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS			
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar		
		<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas	
				<b>Cat. 2ª.</b> Comercial	
				<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio	
			<b>Plantas de Piso</b>	No se permite	
			<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías	
		<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria	
				<b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.	
			<b>Plantas de Piso</b>	No se permite	
			<b>Edificio Exclusivo</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria	
			<b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.		
		<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)		
		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías		
		<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías		
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja			
	<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Guarda de aperos y maquinaria		
		<b>Planta de Piso</b>	No se permite		
		<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados				

## Artículo 168. Regulación de la zona SJ.2 "Periferia urbana".

## 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de la parcela: 7 m.

Fondo mínimo de la parcela: 15 m.

## 2. Condiciones de posición de la edificación.

## A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

## B. Retranqueos.

Se autorizan retranqueos totales o parciales, hasta un máximo de 5 m. Siendo preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

El retranqueo autorizable cumplirá los siguientes requisitos:

- Retranqueos se realizará por frentes de manzana o calle completos.
- Se llevará a cabo a lo largo de toda la fachada siempre que en sus extremos se mantenga la alineación oficial, y no se dé lugar a la aparición de medianeras vistas de edificaciones preexistentes o futuras.
- En el caso de promociones únicas se podrá efectuar sobre la totalidad de alguna de las manzanas delimitadas en los Planos de Ordenación.

## 3. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante: 75%.

B. Bajo Rasante: 75%.

## 4. Edificabilidad.

Será la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y volumen establecidas.

## 5. Condiciones de volumen de la edificación.

I. Altura.

## 7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	Cierros	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: - Balcones - Balconada	

## 8. Soportales y porches.

A. Soportales.

No se permiten.

B. Porches.

Se permiten.

## 9. Patios.

Se autorizan patios de luces y patios viveros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

b. Para patios viveros, la dimensión mínima será de cuatro metros.

## 10. Cubiertas.

• Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

• La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14º) y el 40% (22º) medidos sobre la horizontal.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+I)	7,5 m

## 6. Espacios bajo cubierta.

Se permiten, espacios habitables bajo cubierta.

• Se podrá admitir la solución de cubierta mixta, con un primer vano de azotea, cuya superficie no superará el 25% de la superficie total en planta de la cubierta.

• Canalones y bajantes: Según lo especificado en el artículo 14. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre, chapa o aluminio lacado) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

## 11. Condiciones Estéticas.

A. Fachadas.

• La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

• El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

— En planta baja, se admiten: Puertas y Ventanas.

— En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas.

• Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos de acceso a corrales y patios tendrá una anchura máxima de 3,00 m.

- En caso de disponerse de zócalo, éste será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada (excepto mármol no pulimentado) o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Jorge. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.

- Revocos.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

- Piedra natural.

- Elementos prefabricados ornamentales.

- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.

- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.

- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal, en zócalos se admitirán tonos terrosos o tostados.

#### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.

- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. Las barandillas tendrán una altura máxima de 1,20 m.

- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Acero inoxidable.

- Aluminio en su color.

- Aluminio anodizado en bronce, oro o rojizo.

Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.

- Verde oscuro Ral 6009.

- Gris oscuro Ral 7039.

- Rojo oscuro Ral 3009.

- Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.

- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.

- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.

- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.

- Teja de hormigón.

- Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán análogos a los requeridos para las fachadas.

## 12. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar Adosada	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas <b>Cat. 2ª.</b> Comercial <b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria <b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria <b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)	
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

Artículo 169. Regulación de la zona S.J.3 “Unifamiliar aislada”.

## I. Condiciones de la Parcela

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	EDIFICACIÓN AISLADA	250 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	EDIFICACIÓN AISLADA	10 m
<b>FRENTE MÁXIMO DE PARCELA</b>		30 m
<b>FONDO MÍNIMO DE PARCELA</b>		12 m.
<b>FONDO MÁXIMO DE PARCELA</b>		No se fija

2. Condiciones de posición de la edificación.

A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

B. Retranqueos.

Se establecen unos retranqueos mínimos de 2,5 m a cada lindero.

Excepcionalmente, en el caso de parcelas en esquina o en cualquier circunstancia donde se justifique que la aplicación de las condiciones de retranqueo, diese como resultado situaciones de inedificabilidad de la parcela, no será de aplicación el retranqueo mínimo obligatorio.

3. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante: 60%.

B. Bajo Rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

4. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.

7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: Balcones Balconada Terrazas	

8. Soportales y porches.

A. Soportales.

No se permiten.

B. Porches.

Se permiten todo tipo de porches, respetando siempre el retranqueo mínimo obligatorio.

5. Condiciones de volumen de la edificación

I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+I)	7,5 m

6. Espacios bajo cubierta.

Se permiten, espacios habitables bajo cubierta, según las definiciones del artículo 9, con las siguientes condiciones:

- Para que estos espacios tengan la consideración de habitables deberán cumplir las prescripciones mínimas del Decreto 195/1999 de Condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas de nueva construcción.
- Desde los espacios bajo cubierta, no se podrá acceder directamente a terrazas o azoteas.
- En ningún caso el volumen descrito por el espacio bajo cubierta se podrá leer como una planta más del edificio, de modo que no se podrán abrir más huecos que los que se realicen en la propia cubierta de tipo lucernario y ventanas en cubierta enrasadas con el faldón.

9. Patios.

No se permiten los patios de luces o ventilación.

Se permite la solución tipológica de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierta y la dimensión mínima de sus lados será de 5 m.



## 10. Cubiertas.

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas no transitables o cubiertas inclinadas de teja.

### Cubiertas Planas.

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balastradas, barandillas o elementos transparentes.

### Cubiertas Inclinadas.

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a disposición y diseño:

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14º) y el 40% (22º) medidos sobre la horizontal.
- Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.
- Se prohíbe la construcción de mansardas o cualquier otro cuerpo constructivo sobre el faldón del tejado.

## 11. Condiciones Estéticas.

### A. Fachadas.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas, ventanas, cierres y balconeras.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas.

En caso de disponerse de zócalo, éste será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Jorge. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será análogo a los colores tradicionales en la localidad evitando tonalidades intensas o brillantes.

### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. La barandilla tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Acero inoxidable, el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.
- Verde oscuro Ral 6009.
- Gris oscuro Ral 7039.
- Rojo oscuro Ral 3009.
- Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  - Texturas brillantes.
  - Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

– Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.

– Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.

– Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.

– Teja de hormigón.

– Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

#### 12. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	RESIDENCIAL	Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar Aislada	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	TERCIARIO	<b>Planta Baja</b>	Cat. 1ª. Oficinas Cat. 2ª. Comercial
		<b>Plantas de Piso</b>	Cat. 1ª. Oficinas Cat. 2ª. Comercial
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	INDUSTRIA y ALMACÉN	No se permite	
	DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS	Todas las categorías (excepto Cat. 12)	
	ESPACIOS LIBRES	Todas las Categorías	
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	Cat. 1ª. Plazas de aparc. Anejos a red viaria	
		Cat. 2ª. Aparcamiento de superficie	
Cat. 3ª. Garajes privados			
AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	No se permite		
<b>USO PROHIBIDOS</b>	LOS NO ENUMERADOS		

**Artículo 170. Regulación de la zona SJ.4 “Usos no residenciales”.**

Esta ordenanza será de aplicación en inmuebles bajo la calificación de Uso Dotacional o Terciario.

Asimismo afecta a solares y edificios sujetos a un cambio de uso o recalificación a un nuevo uso dotacional público, esto implicará el cambio de la ordenanza de aplicación y, en este caso, no regirán las condiciones de parcelación, posición y volumen que el Plan General le tuviera asignado. Regirán, no obstante las condiciones de altura máxima autorizada, así como las condiciones estéticas asignadas por este Plan, y en cualquier caso prevalecerán criterios de integración y respeto al entorno.

**2. Condiciones de ocupación.**

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

**3. Condiciones de volumen.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4,5 metros
II	7,5 metros

**4. Edificabilidad neta.**

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

**5. Áticos.**

No se permiten las plantas áticos.

**6. Patios.**

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 10 m.

**1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

**7. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

**8. Condiciones Estéticas.**

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en colores claros.

La textura de las fachadas será quedando lisa o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolésa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

### Artículo 171. Regulación de la zona SJ.5 “Espacios libres”.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su función básica, como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

• Se autorizarán además de las áreas de plantación y ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano las siguientes instalaciones:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

## SECCIÓN 4. SANTO DOMINGO DE GUZMÁN

### Artículo 172. Introducción.

Santo Domingo de Guzmán, es la más pequeña de las aldeas dependientes del ayuntamiento de Olivenza, constituye un pequeño núcleo rural de viviendas generalmente de una planta, de las que se conservan en gran medida la distribución original así como otros elementos singulares: fachadas, rejas, chimeneas, etc.

Otros de los caracteres que han perdurado en Sto. Domingo es su trazado urbano y la trama parcelaria.

### 3. Condiciones de ocupación.

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 150 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 150 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

Es objetivo de este Plan General, la preservación de estos valores, propiciando además la regularización de una actuación urbanizadora de segundas residencias en el borde del casco urbano, para ello se propone la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Se reconocen dentro del casco urbano de Santo Domingo de Guzmán, las siguientes Zonas de Ordenanza:

SD. 1. Casco Urbano Tradicional.

SD. 2. Vivienda Unifamiliar Aislada.

SD. 3. Usos No residenciales.

SD. 4. Espacios Libres.

### Artículo 173. Regulación de la zona SD.1 “Casco urbano tradicional”.

#### 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes y así debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los requerimientos mínimo en cuanto a programa y dimensiones mínimas recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

#### 2. Condiciones de posición de la edificación.

##### A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

##### B. Retranqueos.

No se autorizan retranqueos.

#### 4. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este artículo.

#### 5. Condiciones de volumen de la edificación.

##### I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+I)	7,5 m

#### 6. Espacios bajo cubierta.

No se permiten, espacios habitables bajo cubierta.

#### 7. Espacios volados.

No se permiten.

#### 8. Soportales y porches.

##### A. Soportales.

No se permiten.

##### B. Porches.

No se permiten.

#### 9. Patios.

Se autorizan patios, con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

#### 10. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14º) y el 40% (22º) medidos sobre la horizontal.

La cubierta se rematará con alero o cornisa y alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm. El canto máximo de las cornisa será de 12 cm. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes: Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y aluminio lacado.

#### 11. Condiciones Estéticas.

##### A. Fachadas.

La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas, ventanas, cierres.
- En planta Primera, se admiten: Ventanas.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos de acceso a corrales y patios tendrán una anchura máxima de 3,00 m.

En caso de disponerse de zócalo, este será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de Santo Domingo. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

- Piedra natural, excepto mármol en tonalidades blancas y terminaciones no pulimentadas.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal, en zócalos se admitirán tonos terrosos, tostados, grises azulados.

#### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. La barandilla tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.
- Verde oscuro Ral 6009.
- Rojo oscuro Ral 3009.

- Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  - Texturas brillantes.
  - Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
  - Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
  - Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
  - Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
  - Teja de hormigón.
  - Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

#### 12. Viviendas Populares con Chimenea tradicional.

El tratamiento de viviendas populares con chimenea tradicional, en general debe contemplar el mantenimiento y conservación de estos elementos, aún en el caso de que el inmueble no aparezca reflejado en el Catálogo de Bienes protegidos que se adjunta este Plan General.

En estos inmuebles se pueden permitir obras de ampliación que cumplan las siguientes premisas:

- Las obras se realizan en planta baja, mediante crecimiento en planta del edificio, sin que esto signifique alteraciones tipológicas.
- Las obras de ampliación que se realicen en planta de piso, siempre que el volumen ampliado se retranquee en medida suficiente para respetar el emplazamiento original de la chimenea, a tal efecto debe proponerse un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, con el contenido especificado en el art. 23 de la Normativa General, que insistirá especialmente en la composición de alzados y cubiertas, tratamiento de medianerías.

## 13. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS		
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar		
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	Cat. 1ª. Oficinas Cat. 2ª. Comercial Cat. 4ª. Locales de reunión y ocio	
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite	
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías	
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	Cat. 4ª. Talleres art. y peq. industria Cat. 5ª. Taller de automóvil.	
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite	
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Cat. 4ª. Talleres art. y peq. industria Cat. 5ª. Taller de automóvil.	
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)		
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías		
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías		
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja		
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	<b>Planta Baja</b>	Cat. 1ª. Guarda de aperos y maquinaria		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados			

Artículo 174. Regulación de la zona SD.2 "Unifamiliar aislada".

## 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Fondo mínimo de parcela: 20 m.

## 2. Condiciones de posición de la edificación.

## A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

## B. Retranqueos.

Se establecen unos retranqueos mínimos de 3 m a cada lindero.

## 3. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante: 50%.

B. Bajo Rasante: Se permiten una única planta bajo rasante.

## 4. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 5. Condiciones de volumen de la edificación.

## I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+1)	7,5 m

## 6. Espacios bajo cubierta.

Se permiten, espacios habitables bajo cubierta.



## 7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
Planta Baja	No se permiten	No se establecen limitaciones
Plantas de piso	Se permiten: - Balcones - Balconada	

## 8. Soportales y porches.

## A. Soportales.

No se permiten.

## B. Porches.

Se permiten.

## 9. Patios.

No se permiten los patios de luces o ventilación.

Se permite la solución tipológica de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierto y la dimensión mínima de sus lados será de 5 m.

## 10. Cubiertas.

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas no transitables o cubiertas inclinadas de teja.

## Cubiertas Planas.

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Se prohíben por tanto soluciones de remate que incorporen balastradas, barandillas o elementos transparentes.

## Cubiertas Inclinadas.

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño:

- La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal.
- Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

- Se prohíbe la construcción de mansardas o cualquier otro cuerpo constructivo sobre el faldón del tejado.

## 11. Condiciones Estéticas.

## A. Fachadas.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas y Ventanas.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas.

En caso de disponerse de zócalo, este será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de Santo Domingo. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal.

En zócalos se admitirán tonos terrosos o tostados.

#### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. Las barandillas tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:
  - Acero inoxidable, el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
  - Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.
- Verde oscuro Ral 6009.
- Rojo oscuro Ral 3009.
- Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

## 12. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar Aislada</b>	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	No se permite
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
		<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	No se permite	
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)	
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías	
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías	
	<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	En Planta Baja	
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

Artículo 175. Regulación de la zona SD.3 “Usos no residenciales”.

Esta ordenanza será de aplicación en inmuebles bajo la calificación de Uso Dotacional o Terciario.

Asimismo afecta a solares y edificios sujetos a un cambio de uso o recalificación a un nuevo uso dotacional público, esto implicará el cambio de la ordenanza de aplicación y, en este caso, no regirán las condiciones de parcelación, posición y volumen que el Plan General le tuviera asignado. Regirán, no obstante las condiciones de altura máxima autorizada, así como las condiciones estéticas asignadas por este Plan, y en cualquier caso prevalecerán criterios de integración y respeto al entorno.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.  
Frente mínimo de parcela: 6 m.  
Fondo mínimo de parcela: 10 m.

I. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

## 2. Condiciones de ocupación.

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

### 3. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4,5 metros
II	7,5 metros

### 4. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

### 5. Áticos.

No se permiten las plantas áticos.

### 6. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

### 7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

### 8. Condiciones Estéticas.

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en color blanco de cal.

La textura de las fachadas será quedando lisa o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

### Artículo 176. Regulación de la zona SD.4 “Espacios libres”.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su función básica, como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

Se autorizarán además de las áreas de plantación, ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano las siguientes instalaciones:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones etc., La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

## SECCIÓN 5. SAN BENITO DE LA CONTIENDA

### Artículo 177. Introducción.

San Benito de la Contienda es la mayor de las aldeas o pedanías dependientes del Ayuntamiento de Olivenza. También es la que se presenta más degradada y mantiene los mayores déficit en cuanto a estándares urbanísticos.

Se reconocen en San Benito las siguientes zonas de ordenanza:

SB.1. Casco Urbano.

SB.2. Usos No residenciales.

SB.3. Espacios Libres.

### Artículo 178. Regulación de la zona SB.1 “Casco urbano”.

#### I. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes y así debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los

requerimientos mínimos en cuanto a programa y dimensiones mínimas, recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

## 2. Condiciones de posición de la edificación.

### A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

### B. Retranqueos.

No se autorizan retranqueos.

## 3. Condiciones de ocupación.

### A. Sobre Rasante:

Superficie de la Parcela	% de ocupación
Inferior a 150 m <sup>2</sup>	100
150 m <sup>2</sup> > S < 250 m <sup>2</sup>	70
250 m <sup>2</sup> < S	50

## 7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
Planta Baja	No se permiten	No se establecen limitaciones
Plantas de piso	Se permiten: - Balcones - Balconada	

## 8. Soportales y porches.

### A. Soportales.

No se permiten.

### B. Porches.

Se permiten, siempre que no sobresalgan del plano de fachada.

## 9. Patios.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

### B. Bajo Rasante.

Se autoriza una única Planta Bajo rasante debiendo ésta, como máximo, coincidir en proyección con la edificación sobre rasante.

## 4. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este artículo.

## 5. Condiciones de volumen de la edificación.

### I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas (BAJA+I)	7,5 m

## 6. Espacios bajo cubierta.

Se permiten, espacios bajo cubierta, para que sea habitable deberá cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 199/1999.

b. Para patios vivideros, la dimensión mínima será de 4 metros.

## 10. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y el 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

La cubierta se rematará con alero o cornisa y alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm. El canto máximo de la cornisa será de 12 cm. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Se podrá admitir la solución de cubierta mixta, con un primer vano de azotea, cuya superficie no superará el 10% de la superficie total en planta de la cubierta. Con un antepecho de obra de un máximo de 90 cm de altura. No se admitirán en la coronación de los edificios soluciones transparente con barandillas, rejas o balaustradas.

Canalones y bajantes: Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos, en aquellas zonas de ordenanza donde se recoja expresamente este aspecto. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento los plásticos y aluminio lacado.

## II. Condiciones Estéticas.

### A. Fachadas.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

- En planta baja, se admiten: Puertas, ventanas y cierres.
- En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas (no podrán abarcar más de dos huecos).

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical. Los huecos de acceso a corrales y cochera tendrán una anchura máxima de 3,00 m.

En caso de disponerse de zócalo, este será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de San Benito. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados obligatoriamente en fachadas y paramentos serán: blanco de cal, tonalidades claras, tonos arenosos, en zócalos se admitirán las mismas tonalidades más oscuras y grises azulados.

### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. Las barandillas tendrán una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:
- Puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.
- Verde oscuro Ral 6009.
- Rojo oscuro Ral 3009.
- Marrón Ral 8017 y 8025.

### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

• El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lajas de pizarra.

D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

### 12. Viviendas Populares con Chimenea tradicional.

El tratamiento de viviendas populares con chimenea tradicional, en general debe contemplar el mantenimiento y conservación de estos elementos, aún en el caso de que el inmueble no aparezca reflejado en el Catálogo de Bienes protegidos que se adjunta este Plan General.

En estos inmuebles se pueden permitir obras de ampliación que cumplan las siguientes premisas:

- Las obras se realizan en planta baja, mediante crecimiento en planta del edificio, sin que esto signifique alteraciones tipológicas.
- Las obras de ampliación que se realicen en planta de piso, siempre que el volumen ampliado se retranquee en medida suficiente para respetar el emplazamiento original de la chimenea, a tal efecto debe proponerse un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, con el contenido especificado en el art. 23 de la Normativa General, que insistirá especialmente en la composición de alzados y cubiertas, tratamiento de medianerías.

### 13. Condiciones de uso.

USO PRINCIPAL	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
	RESIDENCIAL	Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar Cat. 2ª Vivienda Colectiva	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª. Oficinas Cat. 2ª. Comercial Cat. 4ª. Locales de reunión y ocio
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	INDUSTRIA y ALMACÉN	Planta Baja	Cat. 4ª. Talleres art. y peq. industria Cat. 5ª. Taller de automóvil.
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	Cat. 4ª. Talleres art. y peq. industria Cat. 5ª. Taller de automóvil.
	DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)	
	ESPACIOS LIBRES	Todas las Categorías	
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	Todas las Categorías	
	AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	Planta Baja	Cat. 1ª. Guarda de aperos y maquinaria
		Planta de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	No se permite
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		



**Artículo 179. Regulación de la zona SB.2 “Usos no residenciales”.**

Esta ordenanza será de aplicación en inmuebles bajo la calificación de Uso Dotacional o Terciario.

Asimismo afecta a solares y edificios sujetos a un cambio de uso o recalificación a un nuevo uso dotacional público, esto implicará el cambio de la ordenanza de aplicación y, en este caso, no regirán las condiciones de parcelación, posición y volumen que el Plan General le tuviera asignado. Regirán, no obstante las condiciones de altura máxima autorizada, así como las condiciones estéticas asignadas por este Plan, y en cualquier caso prevalecerán criterios de integración y respeto al entorno.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 10 m.

**1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

**2. Condiciones de ocupación.**

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

**3. Condiciones de volumen.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4,5 metros
II	7,5 metros

**4. Edificabilidad neta.**

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

**5. Áticos.**

No se permiten las plantas áticos.

**6. Patios.**

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

**7. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

**8. Condiciones Estéticas.**

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en colores claros.

La textura de las fachadas será quedando o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

#### Artículo 180. Regulación de la zona SB.3 “Espacios libres”.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su función básica, como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

Se autorizarán además de las áreas de plantación, ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano las siguientes instalaciones:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones etc., La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

### SECCIÓN 6. VILLARREAL

#### Artículo 181. Introducción.

Villarreal es la aldea más occidental y la más alejada de Olivenza, de hecho históricamente se encuentra más relacionada con Juromenha en Portugal, que con la propia Olivenza.

Villarreal es una aldea ribereña situada prácticamente a orillas del río Guadiana, siendo además en este tramo frontera con Portugal.

Distinguimos en las siguientes zonas de ordenanza:

VR.1. Casco Urbano.

VR.2. Periferia Urbana.

VR.3. Usos No residenciales.

VR.4. Espacios Libres.

#### Artículo 182. Regulación de la zona VR.1 “Casco urbano”.

##### 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

No obstante desde esta normativa, se reconocen a las parcelas existentes debidamente recogido este aspecto mediante escritura o título público, la facultad de poder ser edificadas, siempre que la edificación resultante en el caso de tratarse de vivienda cumpla los requerimientos mínimo en cuanto a programa y dimensiones mínimas recogidos en el Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas de Nueva Construcción.

##### 2. Condiciones de posición de la edificación.

###### A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

###### B. Retranqueos.

No se autorizan retranqueos.

##### 3. Condiciones de ocupación.

###### A. Sobre Rasante:

Superficie de la Parcela	% de ocupación
Inferior a 100 m <sup>2</sup>	100
100 m <sup>2</sup> > S < 250 m <sup>2</sup>	80
250 m <sup>2</sup> < S	50

###### B. Bajo Rasante.

No se autorizan Plantas Bajo rasante.

##### 4. Edificabilidad.

No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen contemplados en este artículo.

## 5. Condiciones de volumen de la edificación.

## I. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas	7,5 m

## 6. Espacios bajo cubierta.

No se permiten, espacios habitables bajo cubierta.

## 7. Espacios volados.

No se permiten espacios volados.

## 8. Soportales y porches.

## A. Soportales.

No se permiten.

## B. Porches.

Se permiten, siempre que no sobresalgan del plano de fachada.

## 9. Patios.

Se autorizan patios con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

## 10. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y el 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

La cubierta se rematará con alero o cornisa y alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 20 cm. El canto máximo de las cornisa

será de 12 cm. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes; Por ser la solución constructiva tradicional, no se dispondrá canalones de recogida de pluviales en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos, en aquellas zonas de ordenanza donde se recoja expresamente este aspecto. No obstante será obligatorio disponer de algún sistema de recogida de pluviales en tejados que viertan a otras propiedades, estos canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento los plásticos y aluminio lacado.

## 11. Condiciones Estéticas.

## A. Fachadas.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical. Los huecos de acceso a corrales y cocheras tendrán una anchura máxima de 3,00 m.

En caso de disponerse de zócalo, éste será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados tradicionalmente en el casco urbano de Villarreal. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.

- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos serán: blanco de cal. En zócalos se permiten tonos terrosos y grises azulados.

#### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. La barandilla tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Puertas metálicas acristaladas en el acceso a las viviendas, ya sea de acero esmaltado, de aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.
- Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:
  - Negro mate Ral 9017.
  - Verde oscuro Ral 6009.
  - Rojo oscuro Ral 3009.
  - Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.
- Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.
- Teja de hormigón.
- Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,20 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.

#### 12. Viviendas Populares con Chimenea tradicional.

El tratamiento de viviendas populares con chimenea tradicional, en general debe contemplar el mantenimiento y conservación de estos elementos, aún en el caso de que el inmueble no aparezca reflejado en el Catálogo de Bienes protegidos que se adjunta este Plan General.

En estos inmuebles se pueden permitir obras de ampliación que cumplan las siguientes premisas:

- Las obras se realizan en planta baja, mediante crecimiento en planta del edificio, sin que esto signifique alteraciones tipológicas.
- Las obras de ampliación que se realicen en planta de piso, siempre que el volumen ampliado se retranquee en medida suficiente para respetar el emplazamiento original de la chimenea, a tal efecto debe proponerse un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, con el contenido especificado en el art. 23 de la Normativa General, que insistirá especialmente en la composición de alzados y cubiertas, tratamiento de medianerías.

## 13. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas
			<b>Cat. 2ª.</b> Comercial
			<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
	<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías	
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria
			<b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
		<b>Plantas de Piso</b>	No se permite
	<b>Edificio Exclusivo</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria	
		<b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.	
<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las Categorías		
<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías		
<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías		
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Guarda de aperos y maquinaria	
	<b>Planta de Piso</b>	No se permite	
	<b>Edificio Exclusivo</b>	No se permite	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados		

Artículo 183. Regulación de la zona VR.2 "Periferia urbana".

## 1. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregación y agregación de nuevas parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

## 2. Condiciones de posición de la edificación.

## A. Alineación a vial.

Las alineaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Se tomará como alineación oficial la que figura en el Plano de Alineaciones.

## B. Retranqueos.

Se autorizan retranqueos, hasta un máximo de 5 m.

## 3. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante: 75%.

B. Bajo Rasante: No se permiten.

## 4. Edificabilidad.

Se establece un edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 5. Condiciones de volumen de la edificación.

## 1. Altura.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I planta	4,5 m
II plantas	7,5 m

#### 6. Espacios bajo cubierta.

Se permiten, espacios habitables bajo cubierta, para que sean habitables cumplirán lo especificado en el Decreto 195/1999.

#### 7. Espacios volados.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	No se establecen limitaciones
<b>Plantas de piso</b>	Se permiten: - Balcones - Balconada	

#### 8. Soportales y porches.

##### A. Soportales.

No se permiten.

##### B. Porches.

Se permiten.

#### 9. Patios.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

b. Para patios vivideros, la dimensión mínima será de siete metros.

#### 10. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y el 40% (22°) medidos sobre la horizontal.

Se podrá admitir la solución de cubierta mixta, con un primer vano de azotea, cuya superficie no superará el 25% de la superficie total en planta de la cubierta.

— Canalones y bajantes: Se deberán disponer de canalones y bajantes ocultos en los faldones de tejados que viertan a espacios públicos en las condiciones expresadas en el artículo 14. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa galvanizada, aluminio lacado) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

#### 11. Condiciones Estéticas.

##### A. Fachadas.

La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:

— En planta baja, se admiten: Puertas y Ventanas.

— En planta Primera, se admiten: Balcones y Balconadas.

Los huecos serán cuadrados o rectangulares en disposición vertical, prohibiéndose expresamente cualquier otra forma o remate, asimismo excepto en la puerta de acceso, los huecos se presentarán recortados limpiamente en los paramentos, sin recercados, molduras o impostas. Los huecos de acceso a corrales y patios tendrán una anchura máxima de 3,00 m.

En caso de disponerse de zócalo, éste será de una altura máxima de 0,80 m, formado mediante un cambio de material o textura y coloración general de la fachada, no se permitirán materiales adheridos al plano de fachada o simples cambios en la tonalidad de la pintura.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Piedra natural.
- Elementos prefabricados ornamentales.
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

El color utilizado obligatoriamente en fachadas y paramentos será: blanco de cal, en zócalos se admitirán tonos terrosos o tostados.

#### B. Protecciones y carpinterías.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos, recomendándose el uso de postigos o contraventanas.
- Las rejas y protecciones de ventanas y balcones, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro. Las barandillas tendrá una altura máxima de 1,20 m.
- Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Acero inoxidable, el aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

- Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las siguientes gamas autorizadas:

- Negro mate Ral 9017.
- Verde oscuro Ral 6009.
- Rojo oscuro Ral 3009.
- Marrón Ral 8017 y 8025.

#### C. Cubiertas.

- La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

— Texturas brillantes.

— Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

— Fibrocemento, en todas sus calidades y tonalidades.

— Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.

— Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.

— Teja de hormigón.

— Tejas o lajas de pizarra.

#### D. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela serán opacos de muro de fábrica, tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Los materiales textura y color de los muros de cerramiento serán los mismos que para las fachadas.



## 12. Condiciones de uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS			
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Cat. 1ª</b> Vivienda Unifamiliar			
		<b>Cat. 2ª</b> Vivienda Colectiva			
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 1ª.</b> Oficinas		
			<b>Cat. 2ª.</b> Comercial		
			<b>Cat. 4ª.</b> Locales de reunión y ocio		
	<b>INDUSTRIA y ALMACÉN</b>	<b>Plantas de Piso</b>	No se permite		
			<b>Edificio Exclusivo</b>	Todas las categorías	
				<b>Planta Baja</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria <b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.
	<b>DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS</b>	<b>Plantas de Piso</b>	No se permite		
			<b>Edificio Exclusivo</b>	<b>Cat. 4ª.</b> Talleres art. y peq. industria <b>Cat. 5ª.</b> Taller de automóvil.	
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Todas las categorías (excepto Cat. 12 y 13)			
	<b>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE</b>	Todas las Categorías			
<b>APARCAMIENTO, GARAJE</b>	Todas las Categorías				
<b>AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO</b>	No se permite				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados				

## Artículo 184. Regulación de la zona VR.3 “Usos no residenciales”.

Esta ordenanza será de aplicación en inmuebles bajo la calificación de Uso Dotacional o Terciario.

Asimismo afecta a solares y edificios sujetos a un cambio de uso o recalificación a un nuevo uso dotacional público, esto implicará el cambio de la ordenanza de aplicación y, en este caso, no regirán las condiciones de parcelación, posición y volumen que el Plan General le tuviera asignado. Regirán, no obstante las condiciones de altura máxima autorizada, así como las condiciones estéticas asignadas por este Plan, y en cualquier caso prevalecerán criterios de integración y respeto al entorno.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo mínimo de parcela: 10 m.

## I. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

## 2. Condiciones de ocupación.

<b>Sobre Rasante</b>	Parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas superiores a 100 m <sup>2</sup>	80%
<b>Bajo Rasante</b>	Se permiten plantas sótanos	

### 3. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
I	4,5 metros
II	7,5 metros

### 4. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

### 5. Áticos.

No se permiten las plantas áticos.

### 6. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

### 7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

### 8. Condiciones Estéticas.

Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de 3 metros, de la alineación marcada por los pilares.

Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

Las fachadas irán terminadas en colores claros.

La textura de las fachadas será quedando lisa o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

### Artículo 185. Regulación de la zona VR.4 “Espacios libres”.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su función básica, como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

Se autorizarán además de las áreas de plantación y ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LAS COND. GEN. DE LA EDIFICACIÓN.

#### SECCIÓN I. CONCEPTOS GENERALES.

Artículo 1. ASPECTOS REGULADOS.

Artículo 2. DOCUMENTOS PARA LA REGULACIÓN.

#### SECCIÓN 2. CONDICIONES COMUNES EN LA EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA.

Artículo 3. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 4. UNIDAD EDIFICATORIA.

Artículo 5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 6. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 7. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 8. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 9. ÁTICOS Y ESPACIOS HABITABLES BAJO CUBIERTA INCLINADA.

Artículo 10. CONST. O INST. PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Artículo 11. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 12. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 13. PATIOS.

Artículo 14. CUBIERTAS.

Artículo 15. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

Artículo 16. TRATAMIENTO DE LOCALES EN PLANTA BAJA.

Artículo 17. INSTALACIONES EXTERIORES A LOS EDIFICIOS.

Artículo 18. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 19. APARCAMIENTO.

Artículo 20. CONDICIONES DE EXCEPCIÓN EN LAS CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN PARA LAS EDIFICACIONES DE USO DOTACIONAL PÚBLICO.

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO DEL CASCO URBANO DE OLIVENZA.

Artículo 21. DISTRIBUCIÓN EN ZONAS DE ORDENANZA.

ZONA A . CENTRO HISTÓRICO.

ZONA B. NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

ZONA C. ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

ZONA D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ZONA E. ESPACIOS LIBRES.

ZONA F. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS RESIDENCIALES EN ALDEAS.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA A. CENTRO HISTÓRICO.

SECCIÓN 1. SUBZONA A1. ÁMBITO SOMETIDO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

Artículo 22. DEFINICIÓN.

SECCIÓN 2. SUBZONA A2. ÁMBITO SOMETIDO AL PLAN DIRECTOR PARA LA RECUPERACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS MURALLAS Y BALUARTE (NORMATIVA TRANSITORIA).

Artículo 23. DEFINICIÓN.

Artículo 24. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 25. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 26. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 27. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 28. EDIFICABILIDAD.

Artículo 29. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 30. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 31. ÁTICOS O ESPACIOS BAJO CUBIERTA INCLINADA.

Artículo 32. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 33. PORCHES Y SOPORTALES.

Artículo 34. PATIOS.

Artículo 35. CUBIERTAS.

Artículo 36. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 37. CONDICIONES DE USO.

SECCIÓN 3. SUBZONA A3. ÁREAS DE INTERVENCIÓN AISLADAS.

Artículo 38. DEFINICIÓN.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA B. NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

SECCIÓN 1. SUBZONA B1. MANZANA INTENSIVA.

Artículo 39. DEFINICIÓN.

Artículo 40. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 41. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 42. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 43. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 44. EDIFICABILIDAD.

Artículo 45. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 46. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 47. ÁTICOS O ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 48. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 49. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 50. PATIOS.

Artículo 51. CUBIERTAS.

Artículo 52. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 53. CONDICIONES DE USO.

SECCIÓN 2. SUBZONA B2. EDIFICACIÓN ABIERTA O MANZANA UNITARIA.

Artículo 54. DEFINICIÓN.

Artículo 55. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 56. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 57. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 58. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 59. EDIFICABILIDAD.

Artículo 60. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 61. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 62. ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 63. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 64. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 65. PATIOS.

Artículo 66. CUBIERTAS.

Artículo 67. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 68. CONDICIONES DE USO.

### SECCIÓN 3. SUBZONA B3. UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 69. DEFINICIÓN.

Artículo 70. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 71. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 72. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 73. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 74. EDIFICABILIDAD.

Artículo 75. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 76. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 77. ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 78. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 79. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 80. PATIOS.

Artículo 81. CUBIERTAS.

Artículo 82. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 83. CONDICIONES DE USO.

### SECCIÓN 4. SUBZONA B4. UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 84. DEFINICIÓN.

Artículo 85. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 86. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 87. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 88. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 89. EDIFICABILIDAD.

Artículo 90. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 91. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 92. ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 93. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 94. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 95. PATIOS.

Artículo 96. CUBIERTAS.

Artículo 97. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 98. CONDICIONES DE USO.

### SECCIÓN 5. SUBZONA B5. UNIFAMILIAR EN CIUDAD JARDÍN.

Artículo 99. DEFINICIÓN.

Artículo 100. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 101. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 102. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 103. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 104. EDIFICABILIDAD.

Artículo 105. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 106. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 107. ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 108. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 109. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 110. PATIOS.

Artículo 111. CUBIERTAS.

Artículo 112. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 113. CONDICIONES DE USO.

### CAPÍTULO IV. ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

#### SECCIÓN 1. SUBZONA CI. INDUSTRIA EN POLÍGONO.

Artículo 114. DEFINICIÓN.

Artículo 115. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 116. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 117. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 118. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

Artículo 119. EDIFICABILIDAD NETA.

Artículo 120. ÁTICOS.

Artículo 121. PATIOS.

Artículo 122. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Artículo 123. CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.

Artículo 124. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

#### CAPÍTULO V. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

##### SECCIÓN 1. SUBZONA DI. DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 125. DEFINICIONES.

Artículo 126. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 127. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 128. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 129. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 130. EDIFICABILIDAD.

Artículo 131. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 132. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 133. PATIOS.

Artículo 134. CUBIERTAS.

Artículo 135. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 136. CONDICIONES DE USO.

#### SECCIÓN 2. SUBZONA D2. SERV. TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN EXCLUSIVA.

Artículo 137. DEFINICIONES.

Artículo 138. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 139. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 140. FONDO EDIFICABLE.

Artículo 141. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 142. EDIFICABILIDAD.

Artículo 143. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Artículo 144. ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Artículo 145. ESPACIOS VOLADOS.

Artículo 146. SOPORTALES Y PORCHES.

Artículo 147. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 148. PATIOS.

Artículo 149. CUBIERTAS.

Artículo 150. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 151. CONDICIONES DE USO.

#### CAPÍTULO VI. ESPACIOS LIBRES.

##### SECCIÓN 1. SUBZONA E1. ZONAS VERDES Y JARDINES; PARQUES.

Artículo 152. DEFINICIÓN.

Artículo 153. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

##### SECCIÓN 2. SUBZONA E2. ÁREAS DE OCIO.

Artículo 154. DEFINICIÓN.

Artículo 155. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

##### SECCIÓN 3. SUBZONA E3. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

Artículo 156. DEFINICIÓN.

Artículo 157. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

#### CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS RESIDENCIALES EN ALDEAS.

##### SECCIÓN 1. SAN FRANCISCO DE OLIVENZA.

Artículo 158. INTRODUCCIÓN.

Artículo 159. REGULACIÓN DE LA ZONA SF.1 “CASCO URBANO”.

Artículo 160. REGULACIÓN DE LA ZONA SF.2 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 161. REGULACIÓN DE LA ZONA SF.3 “ESPACIOS LIBRES”.

##### SECCIÓN 2. SAN RAFAEL DE OLIVENZA.

Artículo 162. INTRODUCCIÓN.

Artículo 163. REGULACIÓN DE LA ZONA SR.1 “CASCO URBANO”.

Artículo 164. REGULACIÓN DE LA ZONA SR.2 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 165. REGULACIÓN DE LA ZONA SR.3 “ESPACIOS LIBRES”.

##### SECCIÓN 3. SAN JORGE DE ALOR.

Artículo 166. INTRODUCCIÓN.

Artículo 167. REGULACIÓN DE LA ZONA SJ.1 “CASCO URBANO TRADICIONAL”.

Artículo 168. REGULACIÓN DE LA ZONA SJ.2 “PERIFERIA URBANA”.

Artículo 169. REGULACIÓN DE LA ZONA SJ.3 “UNIFAMILIAR AISLADA”.

Artículo 170. REGULACIÓN DE LA ZONA SJ.4 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 171. REGULACIÓN DE LA ZONA SJ.5 “ESPACIOS LIBRES”.

##### SECCIÓN 4. SANTO DOMINGO DE GUZMÁN.

Artículo 172. INTRODUCCIÓN.

Artículo 173. REGULACIÓN DE LA ZONA SD.1 “CASCO URBANO TRADICIONAL”.

Artículo 174. REGULACIÓN DE LA ZONA SD.2 “UNIFAMILIAR AISLADA”.

Artículo 175. REGULACIÓN DE LA ZONA SD.3 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 176. REGULACIÓN DE LA ZONA SD.4 “ESPACIOS LIBRES”.

##### SECCIÓN 5. SAN BENITO DE LA CONTIENDA.

Artículo 177. INTRODUCCIÓN.

Artículo 178. REGULACIÓN DE LA ZONA SB.1 “CASCO URBANO”.

Artículo 179. REGULACIÓN DE LA ZONA SB.2 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 180. REGULACIÓN DE LA ZONA SB.3 “ESPACIOS LIBRES”.

##### SECCIÓN 6. VILLARREAL.

Artículo 181. INTRODUCCIÓN.

Artículo 182. REGULACIÓN DE LA ZONA VR.1 “CASCO URBANO”.

Artículo 183. REGULACIÓN DE LA ZONA VR.2 “PERIFERIA URBANA”.

Artículo 184. REGULACIÓN DE LA ZONA VR.3 “USOS NO RESIDENCIALES”.

Artículo 185. REGULACIÓN DE LA ZONA VR.4 “ESPACIOS LIBRES”.

# EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2005 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2005, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2004, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2005 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2005: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (cada uno): 19,52 euros.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2005

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2005 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005, es de 97,58 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,13 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,14 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,93 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,76 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pucyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2005 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2005. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

*Secretaría General*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



**Precio ejemplar: 9,76 euros**