

## CONSEJERÍA DE CULTURA

*RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se dispone la ejecución del fallo de la sentencia nº 270, de 21 de febrero de 2003, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dictada en recurso contencioso-administrativo nºs 920 y 1390/2000 acumulados.*

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura ha dictado Sentencia, con fecha de 21 de febrero de 2003, en el recurso contencioso-administrativo números 920 y 1390/2000 acumulados, promovido por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Pilar Simón Acosta, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA SERENA contra la Junta de Extremadura. En dicha sentencia se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la demandante.

Por tanto, procede la ejecución de la referida Sentencia de 21 de febrero de 2003, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura recaída en el mentado recurso contencioso-administrativo.

Siendo firme la mencionada sentencia, y en aplicación del art. 9.1 del Decreto 59/1991, de 23 de julio, por el que se regula la tramitación administrativa en la ejecución de resoluciones judiciales, esta Consejería, en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente,

### RESUELVE

Proceder a la ejecución del fallo de la sentencia nº 270, de 21 de febrero de 2003, de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura dictada en recurso contencioso-administrativo números 920 y 1390/2000 acumulados, promovido por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Pilar Simón Acosta, en nombre y representación de AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA SERENA contra la Junta de Extremadura.

Mérida, a 8 de marzo de 2005.

El Director General de Patrimonio Cultural,  
FRANCISCO PÉREZ URBAN

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

*RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Malpartida de Cáceres, integrante del Programa de Ejecución promovido por el sistema de concertación por URVIEXSA.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2004, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Malpartida de Cáceres no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptados u homologados a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por

los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

#### ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector I epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta resolución, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

vº Bº

El Presidente,

VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

#### ANEXO

##### PLAN PARCIAL SECTOR UNO DEL SUELO URBANIZABLE

##### MALPARTIDA DE CÁCERES

##### ORDENANZAS GENERALES

##### TÍTULO I: ORDENANZAS GENERALES

##### CAPÍTULO ÚNICO: CONCEPTOS GENERALES

##### Sección Primera

##### Artículo 1.- Ámbito del Plan Parcial

Es el delimitado en las Normas Subsidiarias de Malpartida, como Suelo Apto para Urbanizar "Sector nº 1". Posteriormente

modificado en su delimitación y ordenación, de acuerdo con lo previsto en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y representado en planos.

##### Artículo 2.- Marco legal y urbanístico

El presente documento incluye los contenidos y efectos de los Planes Pardales, definidos en la legislación urbanística vigente.

El Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación integral de su ámbito, según se define en las presentes ordenanzas, planos y documentos del mismo.

Serán de aplicación las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en todos los aspectos no regulados explícitamente por el Plan Parcial.

##### Artículo 3.- Vigencia y modificación

El Plan Parcial tendrá una vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo los supuestos de modificación previstos en la legislación vigente.

##### Artículo 4.- Modificación del Plan Parcial

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Parcial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

##### Artículo 5.- Efectos del Plan Parcial

La entrada en vigor del Plan Parcial determina los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre

su contenido y aplicación. El Ayuntamiento de Malpartida regulará el procedimiento y plazo de consulta o información.

b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

#### Artículo 6.- Estudios de Detalle

1. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación se podrán proponer para su aprobación definitiva Estudios de Detalle referidos a las manzanas o parcelas que se señalan en los planos de ordenación, con los siguientes objetivos determinaciones:

a) Condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias de las establecidas en este plan parcial.

b) Condiciones de diseño de la urbanización interna, complementarias de las establecidas en este plan parcial. En particular, sobre las áreas terrazas o ajardinadas que forman parte de las calles de tráfico restringido incluidas en cada manzana o parcela, podrá proponerse, con cargo a la propiedad, la colocación de elementos de mobiliario urbano y juegos infantiles complementarios de los considerados por el proyecto de urbanización.

c) Condiciones de acceso a estacionamientos de las manzanas o parcelas.

d) Condiciones detalladas de diseño de las verjas de separación de los jardines privados, colectivos o privativos, de todas las manzanas con el viario público.

e) Mediante la aportación de un Estudio de Detalle, se determinará el uso residencial o terciario de las plantas bajas de los edificios de viviendas colectivas donde el plan parcial admite indistintamente ambas posibilidades. En el caso de optarse por la dedicación terciaria, los jardines de uso privativo podrán ser sustituidos por espacios funcionalmente incorporados a la vía pública, en el caso de la fachada delantera, y al patio de manzana en el caso de la fachada trasera. Estos espacios no podrán vallarse ni tapiarse, y en el caso de la fachada a la calle, quedarán afectados por una servidumbre de uso público permanente y la cota de piso de la zona liberada tendrá la misma rasante que la de la acera.

2. Podrán tramitarse Estudios de Detalle, referidos a una o más parcelas o manzanas, que contemplen solamente una parte de las determinaciones indicadas en el apartado anterior, pero ello no eximirá del requisito de completarlas en el futuro con Estudios de Detalle complementarios.

3. Fuera de los Estudios de Detalle de las parcelas o manzanas, previos a los proyectos de edificación de su ámbito, no se admitirán modificaciones al alza de los parámetros de aprovechamiento, de modo que aunque el proyecto de edificación de una o más manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

### TÍTULO II: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Sección primera.- De los solares, parcelas, manzanas

#### Artículo 7.- Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras si están previstas y alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y telefonía.

#### Artículo 8.- Parcela neta

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, según la terminología de conceptos contenida en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 9.- Parcela mínima edificable

1.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada ordenación.

2.- En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado y en la zona de carácter histórico-artístico se considerará que las parcelas existentes en la actualidad, reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, consolidación y restauración.

#### Artículo 10.- Parcela catastral

Es aquella que se corresponde con la documentación gráfica y escrita del Catastro.

#### Artículo 11.- Parcela inedificable

1.- Se entiende por parcela inedificable a aquella en la que, por sus condiciones morfológicas, no se puede realizar una edificación,

todo ello de acuerdo con el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, y que son objeto de definición de acuerdo con el presente Plan.

2.- Las parcelas inedificables, serán definidas a instancias de su propiedad o de oficio.

3.- El régimen de las parcelas inedificables será:

a) Se delimitará por parte del Ayuntamiento una Unidad de Ejecución, en las condiciones y términos establecidos en la Ley, en la que se incorporará la parcela definida como inedificable, así como aquellas otras con las que, previa agregación y posterior segregación, se obtengan parcelas edificables.

b) En los casos en los que fuera imposible la adición de la parcela a otras colindantes, para la resolución de su inedificabilidad, se procederá a la expropiación de los terrenos y a su incorporación, en la forma y parte que se establezca, al espacio público, todo ello de acuerdo con el proyecto correspondiente redactado a instancias del Ayuntamiento.

#### Artículo 12.- Manzana

Es la superficie de suelo urbano, constituida por uno o varios solares, delimitado por red viaria o espacios libres públicos.

Sección Segunda.- De las alineaciones, rasantes y retranqueos

#### Artículo 13.- Alineaciones oficiales

Son las definidas en la documentación gráfica del Plan Parcial y las que fijen los Estudios de Detalle y Proyectos que, para su desarrollo, se redacten, pudiendo ser exteriores, vinculantes o no vinculantes, e interiores.

- Alineaciones exteriores. Son las que en el Plan Parcial fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos libres exteriores, vías, calles y plazas y las que señalen los Estudios de Detalle en el caso de pequeños ajustes y adaptaciones, o los correspondientes proyectos que se redacten, para las no vinculantes.

- Alineaciones exteriores vinculantes. Son aquellas alineaciones exteriores a las que habrán de ajustarse las edificaciones con las excepciones que se indican para las distintas ordenaciones físicas previstas.

- Alineaciones exteriores no vinculantes. Son aquellas alineaciones exteriores que permiten retranqueos de las edificaciones respecto de las mismas.

- Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana o, en el caso de edificaciones aisladas, cuando se han establecido por la correspondiente ordenación.

#### Artículo 14.- Áreas de Movimiento

Según la nomenclatura utilizada en la documentación gráfica de este Plan Parcial, las líneas que definen las áreas de movimiento coinciden con las líneas de Alineación Exterior no vinculantes, es decir que se permite el retranqueo o libre movimiento de la edificación siempre dentro de los ámbitos establecidos por estas áreas de movimiento.

#### Artículo 15.- Fincas fuera de línea

Son aquéllas en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

#### Artículo 16.- Finca remetida

Es aquélla en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### Artículo 17.- Rasante del terreno

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

#### Artículo 18.- Rasantes Oficiales

Serán las definidas por este Plan Parcial y detalladas en el Proyecto de Urbanización y, con carácter orientativo, las derivadas de las cotas de altimetría reflejadas en los planos de "Ordenación".

#### Artículo 19.- Retranqueos

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

### Sección Tercera.- De las alturas

#### Artículo 20.- Altura de la edificación

1.- La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2.- La altura máxima en metros de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la planta baja de 5,10 m en el caso de poseer semisótano y de 4,00 m en el caso de no contar con él, en todos los casos la altura mínima será de 3,00 m. En el resto de las plantas la altura máxima será de 3,50 m.

3.- En las calles con rasantes en desnivel, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si su longitud no excede de 20 metros. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En el caso de longitudes superiores a los 20 metros, se repetirá el proceso definido en el párrafo anterior.

4.- En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 1,20 metros a efectos de medición de altura.

5.- En Ordenación Alineada a Vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación podrá extenderse la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.

A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

6.- Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a 1,20 metros, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

7.- Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanos o con soportales.

8.- Los áticos habitables o no, no computarán a efectos del número de plantas, pero sí en el cálculo de la edificabilidad y su implantación esté autorizada expresamente, en todo el ámbito de este Plan Parcial y sobre todas las tipologías permitidas.

#### Artículo 21.- Alturas de piso

1.- Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

2.- Se entiende como altura libre de piso a la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establecen como mínimo normal las alturas reguladas en el texto del Decreto 195/1999, sobre las Condiciones mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

3.- La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.

4.- Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

#### Artículo 22.- Altura de patios de parcela

La altura del patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

#### Artículo 23.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 60% trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

a) Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbre no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.

b) Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de

cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.

#### Sección Cuarta.- De las condiciones de ocupación y volumen

##### Artículo 24.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción cerrada al exterior, incluyendo sólo aquellos vuelos o terrazas cubiertas y limitados por tres paramentos verticales rectos y poligonales o curvilíneos equivalentes. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

##### Artículo 25.- Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

##### Artículo 26.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies ocupadas en todas las plantas.

##### Artículo 27.- Edificabilidad

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

La superficie de referencia, en caso de contradicción, será la real de la parcela, medida en la forma y por la persona que se designe por parte del Técnico Municipal de Malpartida de Cáceres.

2.- En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada sin incluir los sótanos y semisótanos, cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano no se encuentre a una altura de más de 1,00 m sobre la rasante de la acera, en caso contrario se incluirá cualquiera que sea su uso.

3.- No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas

exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie. Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.

4.- Computarán a efecto de la edificabilidad los áticos habitables.

##### Artículo 28.- Espacio abierto privado

Es la parte no edificable de la parcela.

##### Artículo 29.- Espacio libre privado

Es la zona de terreno de espacio abierto privado, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

#### Sección Quinta.- Patios

##### Artículo 30.- Patios de manzana

1.- Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores establecidas en los planos de "Ordenación".

2.- En los patios de manzana, salvo los destinados a uso público, se permite una sola planta edificada con las condiciones señaladas en los artículos particulares de zona.

##### Artículo 31.- Patio de parcela

1.- Es el espacio libre sin cubrir situado dentro de la parcela edificable, al cual ventilan habitaciones y estancias, y cuyas dimensiones se ajustarán a la norma primera del Decreto 195/1999, de Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

2.- A los efectos de la medición de su altura, ésta contará desde la cara superior del forjado más bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

##### Artículo 32.- Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e

inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

Sección Sexta.- De los entrantes, salientes y vuelos

Artículo 33.- Generalidades

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, es decir, sobre el espacio público más de 1 m cualquiera que sea el tipo de cuerpo volado.

2.- Se permitirán voladizos a patios de manzana, siempre que éstos no invadan las dimensiones mínimas de dichos patios.

3.- Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de ésta (patio inglés) deberán reunir las condiciones establecidas para los patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5.- En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 metros de las líneas de medianería.

Artículo 34.- Cuerpos volados cerrados

1.- No se limitan las dimensiones de los cuerpos volados abiertos o cerrados, siempre que no sobresalgan de las líneas que delimitan las áreas de movimiento de la edificación.

2.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

Artículo 35.- Balcones o voladizos abiertos

1.- No existe limitación en cuanto a saliente máximo ni de la longitud de tales elementos, siempre que no excedan de las líneas que delimitan las áreas de movimiento de la edificación, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no menor de 0,60 m.

Artículo 36.- Limitaciones de los voladizos

1.- No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,50 m como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

2.- En edificaciones con fachadas en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada una de las fachadas.

3.- En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de parcela, si el espacio libre resultante no cumple con las condiciones mínimas fijadas para los patios.

Artículo 37.- Aleros y Cornisas

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero no soporte más construcción que el material de cubierta.

Artículo 38.- Marquesinas y toldos

1.- En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2.- En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo, salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieran otorgarse.

Sección Séptima.- Del tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 39.- Portadas, escaparates y vitrinas

1.- Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes y nunca podrán sobresalir más del 10% del ancho de la acera.

2.- Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada se podrán colocar solamente discretos rótulos en materiales y formas no estridentes y acordes con el carácter del municipio.

Artículo 40.- Anuncios y muestras

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

1.- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Técnicos Municipales.

2.- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

3.- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca.

4.- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de

los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 metros).

Artículo 41.- Banderines

1.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m su saliente máximo será 0,80 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre las rasantes de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

Sección Octava.- Instalaciones y elementos exteriores a los edificios

Artículo 42.- Condiciones generales

El Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres, podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano.

Artículo 43.- Instalaciones exteriores de los edificios

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, armarios de contadores, etc., deberán integrarse en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública, igualmente se 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.

Artículo 44.- Cierres de terrazas y toldos

No se autorizan los cerramientos anárquicos de terrazas o instalación de toldos, el Ayuntamiento deberá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 45.- Instalaciones individuales de aire acondicionado

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas, así como aquellos otros casos, en los que sin sobresalir del

plano de fachada, el aparato y sus conductos sean visibles desde la vía pública.

Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discurra por el acerado.

#### Artículo 46.- Antenas

Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas, adosadas a fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas, éstas se deberán instalar preferentemente sobres las cubiertas y, en lo posible, sin que sean visibles desde la vía pública.

En edificios de vivienda colectiva no se permitirá la instalación de antenas individuales, éstas deberán ser antenas colectiva (R.D.L. 1/1988).

#### Sección Novena.- Otras Condiciones

##### Artículo 47.- De las condiciones de los pasajes

1.- El presente Plan posibilita la realización de pasajes, entendidos éstos como aquellos viales públicos, sobre los que vuela una edificación.

2.- Los pasajes estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

- El ancho del pasaje, medido paralelo a la alineación de calle, no será inferior a los 4 m.
- Se deberá permitir la ventilación del mismo, no existiendo tramos superiores a los 20,00 sin que exista un espacio libre de ventilación no inferior a 16,00 m<sup>2</sup> en planta.
- La altura mínima del pasaje será de 4,40 m, debiendo analizarse y resolverse la trabazón con los edificios colindantes.
- Las medianeras que, por la realización del pasaje, queden vistas, adquirirán el carácter de fachada para el colindante, el cual podrá abrir huecos, accesos, etc. a la misma, corriendo de su cuenta los gastos que ello ocasione. La medianera, hasta tanto no se produzca lo indicado anteriormente estará sometida al mantenimiento por parte de su propiedad.
- Del cuerpo que cubra el pasaje no podrán surgir bajantes, pilares, columnas de agua, ni ningún otro elemento constructivo, que invadan el espacio público o que reduzcan algunas de

las dimensiones señaladas en los puntos correspondientes de este artículo.

- El mantenimiento, reparación y limpieza de los paramentos edificados que den al pasaje corresponderá a los propietarios de las fincas que a él den luces. Dicha obligación se incorporará en los documentos registrales; la no incorporación de estos aspectos supondrá la denegación de la licencia de primera utilización.

##### Artículo 48.- Soportales

Se entiende por soportal al volumen o espado diáfano abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como acera o paso peatonal.

Sólo se permitirán soportales de uso público con retranqueo en la planta baja y/o superiores y siempre sobre Dominio Privado, con las condiciones siguientes:

- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle, etc.).

Los soportales serán abiertos y accesibles, no se podrán cerrar por rejas cancelas o celosías y no se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones.

La magnitud del entrante o retranqueo (máx. 5 m) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 3 m, medidos perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos. La anchura libre mínima será de 2,60 m.

- Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.
- El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.
- El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 3,00 m.
- El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con

rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.

- La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento, por cuenta de la propiedad.
- No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

#### Artículo 49.- Porches

Es un espacio abierto en el frente de la edificación, formado como vuelo o saliente de ésta o como un cuerpo adosado a ésta o bien formado por un retranqueo de la planta baja. Los porches de uso y dominio privado, computan como superficie ocupada y construida a todos sus efectos.

#### Artículo 50.- Acceso y portales

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m). Los portones de garajes y a patios traseros, o de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m. En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

#### Artículo 51.- Áticos

Se permiten los áticos o aprovechamientos de o espacios abuhardillados bajo cubierta, habitables o no, en todo el sector ordenado. En ningún caso estas piezas computarán como una planta más de la edificación y sólo en el caso de ser habitables computarán a efectos de edificabilidad.

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.

### TÍTULO III: DE LOS USOS DEL SUELO

#### CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

##### Sección única

#### Artículo 52.- Definición

1.- Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan Parcial, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales), artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo los usos deberán cumplir la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

2.- Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y las particulares correspondientes que se establezcan en este Plan Parcial.

3.- La regulación de usos permite:

- a.- Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.
- b.- Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad.
- c.- Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

#### Artículo 53.- Tipos y clases de usos

1.- Se entienden como USOS GLOBALES aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con él de carácter secundario.

2.- Los USOS PORMENORIZADOS, son aquéllos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social.

A los efectos del Plan Parcial, los usos se clasifican en distintas clases según el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Categoría 1ª.- Vivienda Unifamiliar a) Aislada b) Adosada  Categoría 2ª.- Vivienda Colectiva a) Edificación Abierta (bloque) b) Manzana cerrada
TERCIARIO	Categoría 1ª.- Oficinas Categoría 2ª.- Comercial Categoría 3ª.- Hotelero Categoría 4ª.- Locales de Reunión y Ocio
INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Industria no compatible con el municipio B.- Industria no compatible con el medio urbano C.- Industria y almacenamiento en general D.- Talleres artesanales y pequeña industria E.- Talleres de mantenimiento del automóvil
DOTACIONAL	Categoría 1ª.- Centros Docentes Categoría 2ª.- Centros Deportivos Categoría 3ª.- Centros Sanitarios en todos sus grados Categoría 4ª.- Centros Asistenciales Categoría 5ª.- Centros Socio-Culturales Categoría 6ª.- Institucional y Administrativo público Categoría 7ª.- Mercado Categoría 8ª.- Servicios Urbanos Categoría 9ª.- Centros Religiosos Categoría 10ª.- Alojamiento de grupos sociales Categoría 11ª.- Infraestructura y equipamiento sin especificar Categoría 12ª.- Cementerio Categoría 13ª.- Tanatorio
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	A.- Elementos Lineales B.- Elementos No Lineales C.- Red Viaria
ESPACIOS LIBRES	Categoría 1ª.- Zonas verdes o jardines Categoría 2ª.- Parques Categoría 3ª.- Plazas Categoría 4ª.- Bandas peatonales anejas a viario Categoría 5ª.- Áreas de Ocio
APARCAMIENTO Y GARAJE	Categoría 1ª.- Asociado a otras Usos Categoría 2ª.- Edificio Exclusivo

#### Artículo 54.- Regulación de los Usos

1.- Usos Obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor.

2.- Usos Provisionales: Son aquéllos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan Parcial.

Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el artículo 187 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3.- Usos Fuera de Ordenación: Son aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 79.b de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

4.- Usos Fuera de Ordenanza: Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados por estas Ordenanzas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante serán exigibles la adaptación a la Normativa y artículos del Plan cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros, o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5.- Usos Existentes o Preexistentes: Son aquéllos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

#### Artículo 55.- Compatibilidad genérica de los usos globales

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en esta normativa. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, excepto en los usos pormenorizados enumerados bajo las categorías D y E (Talleres de Pequeña industria y Talleres de reparación y mantenimiento del automóvil).

En ningún caso los usos globales en una zona, expresados por el Plan Parcial en sus planos, podrán disminuirse por debajo del 60%.

#### Artículo 56.- Cambios de uso

1.- Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual.

2.- Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan Parcial.

3.- No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado por este Plan Parcial.

4.- Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos en:

a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en zonas que presenten déficit de ellos.

b) Potenciar el uso residencial.

5.- El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a las que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquéllos que sean de interés público.

6.- Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

#### Artículo 57.- Tipos de edificación a efectos de regulación de usos

1.- Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

2.- Edificio de uso mixto: Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes.

#### Artículo 58.- Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

### CAPÍTULO II.- USO RESIDENCIAL

#### Sección Primera.- Aspectos Generales

#### Artículo 59.- Definición y clases

1.- Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2.- Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª.- Vivienda en edificación unifamiliar: Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.

Categoría 2ª.- Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: Se entiende por Viviendas Plurifamiliares o Colectivas los edificios destinados al alojamiento de persona o personas que conforman el tipo de relación antes indicada con dos o más viviendas que dispongan de accesos y elementos comunes.

3.- Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma de Extremadura, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, tanto para el uso de vivienda unifamiliar como plurifamiliar:

- Vivienda de Régimen Libre
- Vivienda de Protección Oficial. (bajo cualquier régimen de protección)

4.- Según su tipología edificatoria:

- Edificación abierta o bloque exento.
- Manzana cerrada

Artículo 60.- Ámbito de aplicación y efectos

1.- La zonificación propuesta por el Plan Parcial, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación y tipologías por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

2.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

3.- Mediante la aportación de un Estudio de Detalle, en las condiciones recogidas en el artículo 6, se podrán proponer para su aprobación definitiva los siguientes cambios o ajustes, respecto a tipologías constructivas:

- De edificio de viviendas plurifamiliar en régimen libre a tipologías de vivienda unifamiliar en cualquier régimen.

- De viviendas unifamiliares en régimen libre a viviendas unifamiliares de protección oficial.

4.- No se autorizará, sin embargo, cualquier cambio o alteración que implique la variación de las condiciones planteadas por este Plan Parcial en la reserva de suelo para el establecimiento de Viviendas de Protección Oficial, en lo referente a:

- Pérdida del Régimen de Protección Oficial.
- Disminución de Edificabilidad que implique el incumplimiento del destino a viviendas de protección oficial del estándar del 25% del Aprovechamiento Real total del Sector.
- Reducción del número de viviendas.

5.- La pérdida de edificabilidad que pudiera implicar la adopción de algunas de las variaciones autorizadas, podrá compensarse en el caso de actuación simultánea sobre varias parcelas o manzanas, en las condiciones previstas en el artículo 6 de esta normativa.

Artículo 61.- Compatibilidad de usos con el residencial

1.- Son usos compatibles con el Residencial, el Uso Terciario, en todas sus categorías (oficinas, comercial, hotelero, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

a) Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares: Capítulo III.- Uso Terciario.

b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup> deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.

c) El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en las plantas baja y primera del edificio, y contar con acceso independiente desde la planta baja.

d) En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

e) Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

2.- El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de una planta del edificio, deberá

contar con accesos y comunicaciones verticales independientes, a los comunes de la vivienda.

3.- El uso Industria y Almacén es compatible con el residencial en sus categorías D y E: Talleres artesanales, pequeña industria y talleres de reparación de automóvil, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las pequeñas industrias y talleres autorizados cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.

b) El uso industrial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, y contar con acceso independiente respecto a las viviendas.

4.- Son compatibles asimismo, los usos dotacionales públicos o privados que puedan relacionarse con los antes mencionados, es decir, dentro de la clasificación por categorías de los usos dotacionales pormenorizados del artículo 85, se permiten en edificios de usos mixtos donde predomine el uso residencial las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Centros de enseñanza o investigación
- Categoría 2ª.- Centros o instalaciones para la práctica deportiva
- Categoría 3ª.- Centros sanitarios en todos sus grados
- Categoría 4ª.- Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios
- Categoría 5ª.- Centros culturales
- Categoría 6ª.- Administrativo público
- Categoría 8ª.- Servicios urbanos
- Categoría 9ª.- Centros religiosos
- Categoría 10ª.- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero

5.- Asimismo son compatibles los servicios infraestructurales y de transporte, en las condiciones reguladas en el Capítulo VII y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

6.- Son compatibles con el uso residencial el de Espacios Libres, regulado en el Capítulo V y su titularidad puede ser pública o privada.

6.- Son incompatibles el resto de usos.

#### Artículo 62.- Condiciones Generales de la vivienda

Serán las reguladas en Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

#### Artículo 63.- Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones

1.- Si la vivienda es colindante con otros usos, los locales anejos: despacho, taller o comercio; habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

2.- Si la vivienda es complementaria —como local de vivienda— de otras instalaciones se ajustará a las anteriores condiciones, salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta (la exterior resistente a 90 minutos de fuego).

#### Artículo 64.- Previsión de aparcamientos en vivienda

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 afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

#### Artículo 65.- Condiciones de los aparcamientos en viviendas

1.- Los garajes individuales o colectivos, cumplirán las condiciones del artículo 1.4. del Decreto 195/1999.

2.- Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes

podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a 4 m.

3.- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

4.- Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

5.- Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la CPI correspondiente.

#### Sección Segunda.- Viviendas Unifamiliares

##### Artículo 66.- Condiciones particulares

1.- Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior.

2.- Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos.

3.- El acceso a la vivienda podrá realizarse desde el espacio público o privado.

Sección Tercera.- Condiciones de las viviendas plurifamiliar y mixta.

##### Artículo 67.- Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares

1.- Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección relativa a las viviendas, se deberán cumplir las establecidas en la presente Sección.

2.- El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a la eliminación de las barreras arquitectónicas.

3.- Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio:

a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la CPI correspondiente.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

#### Artículo 68.- Condiciones de diseño de escaleras comunitarias y ascensores

##### 1.- Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias

Según el artículo 1.2 del Decreto 195/1999.

2.- Obligatoriedad de instalación de ascensor, según lo establecido en la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

#### Sección Cuarta.- Viviendas de Protección Oficial

##### Artículo 69.- Condiciones particulares

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica.

### CAPÍTULO III.- USO TERCIARIO

#### Sección Primera.- Aspectos Generales

##### Artículo 70.- Definición y clases

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- Cat. 1.- Oficinas
- Cat. 2.- Comercial
- Cat. 3.- Hotelero
- Cat. 4.- Locales de reunión y ocio

**Oficinas:** Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

**Comercial:** Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

**Hotelero:** Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones.

**Locales de reunión y ocio:** Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento; incluidos bares y cafeterías.

#### Artículo 71.- Ámbito de aplicación y efectos

1.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

2.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### Sección Segunda.- Condiciones del Uso de Oficinas

##### Artículo 72.- Clases de Oficinas

1.- Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2.- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales y asimilables.

b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

3.- Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

a) Bajos de oficinas.

b) Locales de oficinas.

c) Edificios de oficinas.

En el sector I de Suelo urbanizable de Malpartida de Cáceres sólo son autorizables los bajos y locales de oficinas, ubicados en cualquier planta del edificio.

#### Artículo 73.- Condiciones Generales de las Oficinas

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) Las condiciones de habitabilidad para el uso de Oficina será la misma que para las viviendas. No se admiten oficinas en sótanos o semisótanos.

b) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo.

c) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación N8E-CPI correspondiente.

d) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

#### 2.- Condiciones de iluminación y ventilación

a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales.

b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionar adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

3.- Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas: Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

4.- Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras: Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

#### Artículo 74.- Bajos de Oficinas

1.- Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2.- Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

3.- Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores contarán con acceso independiente al del resto del edificio. En caso de ocupar varias plantas.

4.- El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

#### Artículo 75.- Locales de Oficinas

1.- Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2.- Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores se dispondrá de acceso independiente.

4.- Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar al menos con aseos masculinos y femeninos.

5.- El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

#### Sección Tercera.- De las Condiciones del Uso Comercial

##### Artículo 76.- Clases de Usos Comerciales

1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

2.- Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

- a) Bajos y locales comerciales
- b) Edificios comerciales
- c) Grandes Superficies y Centros Comerciales

En el sector I de Suelo Urbanizable de Malpartida de Cáceres, sólo son autorizables los Bajos y Locales Comerciales.

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

##### Artículo 77.- Condiciones Generales de los Comercios

1.- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

2.- La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,20 metros.

3.- Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo, cada 200 m<sup>2</sup> más se dispondrá de un nuevo inodoro y lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4.- En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

5.- Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y

útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con la normativa que les sean de aplicación.

6.- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas Básicas de la Edificación y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

7.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

8.- Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes ordenanzas.

9.- Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m<sup>2</sup> tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en el resto serán de 1,00 m como mínimo.

10.- La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

#### Artículo 78.- Bajos y Locales Comerciales

1.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

2.- El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

3.- Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m<sup>2</sup>, deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

4.- Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales.

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

#### Sección Cuarta.- De las Condiciones del Uso de Locales de Reunión y Ocio

##### Artículo 79.- Definición y tipos

1.- Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

2.- Se incluyen dentro de estos conceptos:

a) Salones recreativos y de juegos.

b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.

c) Locales destinados a restauración, bares y cafeterías.

##### Artículo 80.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio

1.- Los apartados del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados, independientes del resto del edificio, asimismo deberán contar con instalaciones generales totalmente independientes de los del resto del edificio, y que se desarrolle su actividad necesariamente en planta baja.

2.- Todo establecimiento, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

### CAPÍTULO IV.- USO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

#### Sección Primera.- Aspectos Generales

##### Artículo 81.- Clases de Usos Industrial Autorizados

Dentro del uso global de Industria y Almacenamiento, en la zona regulada por este Plan Parcial, son autorizable los siguientes usos pomenorizados:

Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables, siempre y cuando la potencia instalada de la instalación eléctrica no supere los 50 KW:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparaciones eléctricas.

3. Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.

4. Corte y manipulación del vidrio.

5. Talleres de confección textil.

6. Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

7. Producción artesanal y oficios artísticos.

Talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs.

2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

Artículo 82.- Condiciones Generales de los locales de Uso Industrial autorizables

Al margen de la normativa sectorial que le fuera de aplicación, en función de la naturaleza de cada actividad, estos locales se regirán por las mismas condiciones generales que para el uso comercial.

## CAPÍTULO V.- ESPACIOS LIBRES

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 83.- Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.). Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Categoría 1ª. Zonas verdes o jardines: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento ajardinamiento y mobiliario urbano.

Categoría 2ª. Parques: Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.

Categoría 3ª. Plazas: Espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.

Categoría 4ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

Sección Segunda.- Condiciones Generales de los Espacios Libres

Artículo 84.- Condiciones de aplicación

1.- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de césped o jardinería similar, inadecuada con la climatología local y que exige un costoso mantenimiento.

2.- En ningún caso las actuaciones que sobre estos espacios se dispongan podrán eliminar o impedir el carácter de espacio libre de uso y dominio público que los mismos poseen.

3.- Se posibilitan, dentro de los mismos, edificaciones de carácter complementario tales como kioscos, aseos públicos, bares, etc., cuyas superficies unitarias no podrán ser superiores a los 100 m<sup>2</sup>.

Se permiten dentro de los proyectos generales de los parques, edificios para usos relacionados con el ocio y la cultura, sin esta limitación de la superficie unitaria.

En ningún caso, en su conjunto, podrán superar el 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre la superficie global del área. La ocupación no excederá del 5% de la superficie del espacio libre.

4.- Se permiten, instalaciones destinadas a juego de niños.

5.- Las condiciones de accesibilidad a los espacios libres se ajustarán a lo establecido en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, Reglamento de la Ley de Accesibilidad.

## CAPÍTULO VI.- DOTACIONAL

### Sección Primera.- Aspectos Generales

#### Artículo 85.- Definición y Clases

1.- Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2.- El presente Plan Parcial, distingue autorizar dentro de la categoría de Uso Global Dotaciones y Servicios Públicos, los siguientes usos pormenorizados.

- Categoría 1ª.- Docente y Docente Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc. sean públicos o privados.
- Categoría 2ª.- Deportivo y Deportivo Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.
- Categoría 3ª.- Sanitario y Sanitario Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.
- Categoría 4ª.- Asistencial y Asistencial Privado: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles).
- Categoría 5ª.- Socio-Cultural y Socio-Cultural Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.), sean públicas o privadas.
- Categoría 6ª.- Administración Pública e Institucional: Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).

- Categoría 7ª.- Mercado: Comprende los espacios o locales destinados a la ubicación de instalaciones mediante las que se venden productos alimenticios para el abastecimiento de la población (mercado de abastos).

- Categoría 8ª.- Servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, y centros tutelares de menores).

- Categoría 9ª.- Religioso: Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

- Categoría 10ª.- Alojamiento de grupos sociales, locales que proporcionan alojamiento o residencia a grupos sociales como estudiantes, profesores, jubilados, transeúntes etc., excluyéndose el uso hotelero.

- Categoría 11ª.- Infraestructuras y equipamientos sin especificar: Son aquellos espacios y “contenedores” destinados a un uso dotacional pendientes de especificar.

#### Artículo 86.- Ámbito de aplicación y efectos

1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional.

2.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

3.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### Artículo 87.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

1.- El presente Plan Parcial, establece sin clasificar pormenorizadamente en los planos de ordenación los suelos destinados a Usos Dotacionales Públicos, de esta forma el uso a definir será cualquiera de los enumerados anteriormente en el artículo 85; obviamente, se excluyen los de titularidad privada.

2.- La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público, no serán compatible con el

uso residencial, cualquiera que sea su régimen de protección pública o vivienda social.

3.- Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Sección Segunda.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales

Artículo 88.- Uso Dotacional Docente

1.- Las actividades docentes comprenden:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que sólo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros de enseñanza, sólo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

d) Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

e) Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

Artículo 89.- Uso Dotacional Sanitario

1.- Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

2.- La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 2 camas.

Artículo 90.- Uso Dotacional Deportivo

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja, con acceso independiente de las viviendas.

b) En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.

c) En parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las dos plantas.

Artículo 91.- Uso Dotacional Socio-Cultural

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan solo la planta de rasante y con acceso independiente a aquéllas.

b) En edificios de Uso exclusivo, con las alturas y número de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

Artículo 92.- Uso Dotacional Asistencial

En el Uso Asistencial se distinguen:

a) Aquéllos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las viviendas.

b) Aquéllos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:

b1.- En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.

b2.- En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

Artículo 93.- Uso Dotacional Religioso

El Uso Religioso, sólo podrá desarrollarse en:

a) Edificio de uso exclusivo.

b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

Artículo 94.- Uso Dotacional Institucional-Administración Pública

El uso Institucional-Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

**Artículo 95.- Uso Dotacional Mercado**

El Uso Mercado, tan solo podrá desarrollarse en edificio de Uso exclusivo.

**Artículo 96.- Uso Dotacional Servicios Urbanos**

El Uso de Servicios Urbanos, sólo podrá desarrollarse en:

- a) Edificio de uso exclusivo.
- b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

**Artículo 97.- Uso Dotacional Alojamiento de Grupos Sociales**

El Uso de Alojamiento de Grupos Sociales, sólo podrá desarrollarse en edificios exclusivos.

Los edificios destinados a Alojamientos de Grupos Sociales se desarrollarán en parcelas específicas, procurando la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

**Artículo 98.- Uso Dotacional de Infraestructuras y equipamiento sin especificar**

Dada la indeterminación de este uso dotacional, podrá desarrollarse:

- a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja, con acceso independiente de las viviendas. Y garantizando la compatibilidad con el uso residencial, con la aplicación estricta de su normativa sectorial.
- b) En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.

**Artículo 99.- Compatibilidad de Usos con el Dotacional**

Los usos compatibles con el dotacional los que se enumeran a continuación se enumeran, serán autorizables siempre que reúnan, además de las condiciones particulares específicas propias de cada uno de ellos, las que a continuación se señalan:

- Deberán tener relación directa y complementaria con la actividad dotacional principal. Por tanto podrá coexistir con el uso dotacional principal pero no sustituir completamente a éste.
- Los inmuebles o dependencias dedicados a estas actividades complementarias, no serán de titularidad privada o privatizable. Aunque podrán operar bajo régimen de arrendamiento o de concesión administrativa.

- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

1.- Son usos compatibles con el Dotacional, el Uso Terciario, en sus categorías (oficinas, comercial, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares: Capítulo III.- Uso Terciario.

3.- El uso Industria y Almacén es compatible con el dotacional asociado o complementario con la actividad principal.

4.- Son compatibles asimismo, los usos residenciales en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

En todo caso las viviendas proyectadas cumplirán el Decreto 195/1999, de Condiciones Mínimas de Habitabilidad.

5.- Asimismo son compatibles los servicios infraestructurales y de transporte, en las condiciones reguladas en el Capítulo VII y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

6.- Son compatibles con el uso dotacional el de Espacios Libres, regulado en el Capítulo V.

7.- Son compatibles los usos de aparcamiento y garaje, como actividades complementarias.

6.- Son incompatibles el resto de usos.

**CAPÍTULO VII.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE****Sección Única.- Condiciones Generales****Artículo 100.- Definición**

1.- El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2.- Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o producción de energía, control del

tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible (gasolineras).

3.- Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales: Que incluye, asimismo, depósitos, depuradoras, cantones de limpieza, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

4.- Localización: Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan Parcial no califica áreas concretas asignándolas a este uso, que no obstante se contempla y admite, los elementos de titularidad pública que se asignen a este uso adquirirán la condición de Sistema General de Infraestructura y Transporte y quedarán excluidos de la regulación general del suelo urbanizable.

Artículo 101.- Centros de transformación y telefonía

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como centros de transformación y telefonía, las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier parcela de las definidas en este Plan Parcial, siempre que cumplan su normativa sectorial específica.

Artículo 102.- Red viaria

1.- A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- a) Vía pública principal
- b) Vía pública secundaria
- c) Áreas peatonales

2.- En el plano nº 2 de "Ordenación", determina la amplitud y disposición de las vías.

3.- Condiciones específicas de las vías públicas:

a) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

b) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota  $\pm 0$ . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

#### TÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Sección Única: Condiciones de la edificación.

Artículo 103.- Residencial RP "Residencial Plurifamiliar", en Régimen Libre

Condiciones particulares:

##### DEFINICIÓN

Tipología de vivienda colectiva en bloque abierto o en manzana unitaria.

##### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas o parcelas delimitadas en los Planos de ordenación. Sobre las que se actuará de forma unitaria en promociones que afecten a la totalidad de la parcela.

Esta Tipología se aplica a las parcelas: R-1, R-3, R-5, R-6, R-10.

##### CONDICIONES DE POSICIÓN

###### 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

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, el espacio de la parcela no ocupado por la edificación, deberá urbanizarse y ajardinarse, siendo estos espacios privativos por lo cual la comunidad de propietarios deberá constituirse en entidad de conservación.

Siendo preceptivo en este caso la aprobación previa de un Estudio de Detalle, en el que se refleje el tratamiento urbanizador otorgado a los espacios libres de parcela.

##### FONDO EDIFICABLE

No se establece.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN**

Las que resulten de la aplicación de estos parámetros.

**EDIFICABILIDAD**

Será la siguiente:

PARCELAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
R-1	1.820
R-3	3.640
R-5	1.820
R-6	1.820
R-10	5.200

**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 residentes.

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

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.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

**I.- Altura**

La altura máxima permitida para esta zona de ordenanza, es la siguiente:

Nº PLANTAS	ALTURA
III + ÁTICO	13,00 m

Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

PLANTA O PISO	ALTURA LIBRE MÍNIMA	ALTURA LIBRE MÁXIMA
Ático habitable	2,50 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	- - - -

**ÁTICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA**

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta, que computarán a efectos de edificabilidad.

Los áticos y espacios bajo cubierta, podrán ocupar como máximo el 50% de la superficie en planta de la envolvente del edificio.

**CUBIERTAS**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

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. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

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 exento es 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.

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

**I.- Fachadas**

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

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.

## 2.- Huecos

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

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

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

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

## 3.- Materiales, textura y color

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
- Ladrillo visto, en calidades óptimas
- Piedra natural

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

- Mármol y piedra natural en terminaciones no pulimentadas ni 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:

— 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.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán uniformes predominando las tonalidades claras próximos a los colores tradicionales. Quedan prohibidos los colores estridentes en el paramento general de la fachada.

## 4.- Cubiertas

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.

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

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.

## 5.- 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, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.

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 siguientes gamas:

- 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 del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

6.- 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 2,40 m.

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.

Artículo 104.- Residencial RP “Residencial Plurifamiliar”, en Régimen de Protección Oficial

Condiciones particulares:

DEFINICIÓN

Tipología de vivienda colectiva, o unidad residencial en manzana cerrada, con la particularidad de que la totalidad de las viviendas se encuentran sometidas a algún régimen de protección oficial, de entre los contemplados en el Decreto 41/2004 de 5 de abril. El tipo de vivienda protegida se determinará en el proyecto de edificación.

También se pueden admitir otras soluciones constructivas para vivienda plurifamiliar, siempre que no signifique aumento de la edificabilidad asignada o disminución que implique quedar por debajo del 25% del aprovechamiento total asignado al sector.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Esta Tipología se aplica a la parcela: R-8. Sobre la que se actuará en su totalidad en una única promoción, aunque se puede dividir en fases.

EDIFICABILIDAD

PARCELAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
R-8	9.742

Para el resto de condiciones y parámetros, no recogidos esencialmente por la normativa aplicable a viviendas protegidas, le será de aplicación el contenido del artículo 99.

Artículo 105.- Residencial RUA “Residencial Unifamiliar Adosado”, en Régimen Libre

Condiciones particulares:

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos laterales, en promociones únicas, coincidentes con la integridad de las parcelas delimitadas en este Plan Parcial. Se admite la división en fases.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

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

Esta Tipología se aplica a las parcelas R2; R4; R7; R9.

CONDICIONES DE POSICIÓN

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

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

Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle.

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.

FONDO EDIFICABLE

No se establece.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN****A. Ocupación sobre rasante:**

La superficie máxima de ocupación será del 75% del total de la superficie neta de la parcela.

**B. Ocupación bajo rasante:**

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

**EDIFICABILIDAD**

Será la siguiente:

PARCELAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
R-2	2.436
R-4	1.827
R-7	3.502
R-9	2.284

**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 y ornato de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

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

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

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

**ALTURA MÁXIMA**

II plantas: 7,5 m

II plantas + Ático: 9,5 m

**ÁTICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA**

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta, que computarán a efectos de edificabilidad.

Los áticos y espacios bajo cubierta, podrán ocupar como máximo el 50% de la superficie en planta de la envolvente del edificio.

**SOPORTALES Y PORCHES**

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en los artículos 48 y 49 de esta normativa.

**A.- Soportales:**

No se permiten.

**B.- Porches:**

Se permiten.

**CUBIERTAS**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

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.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela. Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 60% (31°) 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 balaustradas apoyadas en cubierta.

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

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) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

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

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

## 2.- Materiales, Textura y Color

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

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.

Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitando otros materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

## 3.- 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.

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.

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)

## 4.- Cubiertas

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.

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.

## 5.- Cerramientos: muros y vallas

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 60 cm 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.