

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación “El Berrocal 2”, en carretera del polideportivo “Cordel Mesteño” de Fregenal de la Sierra.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo 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. n.º 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.ª Primera.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Fregenal de la Sierra no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

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

de pertinente aplicación, de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN “EL BERROCAL 2”, EN CARRETERA DEL POLIDEPORTIVO-CORDEL MESTEÑO, DE FREGENAL DE LA SIERRA.

ORDENANZAS

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO I. PREÁMBULO

Artículo 01. Objetivos de las Ordenanzas

Artículo 02. Criterios de interpretación

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES

Artículo 03. Fundamento de las Ordenanzas

Artículo 04. Ámbito de aplicación

Artículo 05. Contenido del Plan Parcial de Ordenación

CAPÍTULO 3. TERMINOLOGÍA

- Artículo 06. Alineaciones
- Artículo 07. Rasantes y retranqueos
- Artículo 08. Frente del solar
- Artículo 09. Fondo del solar
- Artículo 10. Fondo edificable
- Artículo 11. Parcela edificable
- Artículo 12. Superficie ocupada
- Artículo 13. Superficie máxima construible y superficie total edificada
- Artículo 14. Superficie libre
- Artículo 15. Altura reguladora
- Artículo 16. Altura libre de plantas y vuelos
- Artículo 17. Edificación de parcela
- Artículo 18. Balcones, miradores y cuerpos cerrados volados

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- Artículo 19. Definición
- Artículo 20. Conceptos
- Artículo 21. Zonificación
- Artículo 22. Uso Residencial
- Artículo 23. Uso Dotacional

CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE DETALLE

- Artículo 24. Generalidades

CAPÍTULO 3. PARCELACIONES

- Artículo 25. Generalidades
- Artículo 26. Tipos de parcelas
- Artículo 27. Plano parcelario
- Artículo 28. Agrupación de parcelas
- Artículo 29. Segregación de parcelas y parcela mínima
- Artículo 30. Documentación y tramitación

CAPÍTULO 4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Artículo 31. Generalidades
- Artículo 32. Red viaria
- Artículo 33. Red de alcantarillado
- Artículo 34. Red de abastecimiento
- Artículo 35. Redes de energía eléctrica

- Artículo 36. Alumbrado público
- Artículo 37. Red de telefonía
- Artículo 38. Equipamientos de la Zona Verde y Espacios Públicos

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 39. Uso vivienda
- Artículo 40. Uso aparcamiento-cochera
- Artículo 41. Uso comercial
- Artículo 42. Uso oficina
- Artículo 43. Uso hotelero y hostelero
- Artículo 44. Uso de espectáculos y salas de reunión
- Artículo 45. Uso educativo y cultural
- Artículo 46. Uso sanitario
- Artículo 47. Uso religioso
- Artículo 48. Uso deportivo
- Artículo 49. Uso de espacios y zonas verdes

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO

- Artículo 50. Uso residencial

CAPÍTULO 3. CONDICIONES Y APROVECHAMIENTO

- Artículo 51. Normativa general
- Artículo 52. Elementos computables
- Artículo 53. Elementos excluidos

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 54. Actos sujetos a licencia
- Artículo 55. Tipos de licencia
- Artículo 56. Publicidad y caducidad de las licencias
- Artículo 57. Licencias de obras de nueva planta
- Artículo 58. Licencias de obras de reforma
- Artículo 59. Licencias de obras en vías públicas

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SEGURIDAD Y DE AISLAMIENTO

- Artículo 60. Condiciones de las instalaciones
- Artículo 61. Condiciones de protección contra incendios
- Artículo 62. Condiciones de aislamiento

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 63. Condiciones generales

Artículo 64. Normas

TÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN Y NORMAS

Artículo 65. Sistemas de comunicaciones

Artículo 66. Espacios libres de dominio público

Artículo 67. Dotaciones

Artículo 68. Parcelas residenciales unifamiliares pareadas

Artículo 69. Parcelas residenciales unifamiliares adosadas tipo 1

Artículo 70. Parcelas residenciales unifamiliares adosadas tipo 2

Artículo 71. Parcelas residenciales unifamiliares exentas

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I

GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO I

PREÁMBULO

Artículo 01. Objetivos de las Ordenanzas.

Tienen por objeto las presentes ordenanzas la enumeración y regularización de las normas de toda índole que han de regir, para el exacto cumplimiento de las previsiones contenidas en el presente documento de planeamiento, relativo al Plan Parcial de Ordenación del sector I denominado EL BERROCAL 2 en Fregenal de la Sierra (Badajoz).

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

Comprenden también la interpretación del presente PPO complementando así a las prescripciones y previsiones contenidas en los restantes documentos de que consta el presente PPO, orientadas a facilitar la consecución de los objetivos propuestos.

Artículo 02. Criterios de interpretación.

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

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

CAPÍTULO 2

GENERALIDADES

Artículo 03. Fundamento de las Ordenanzas.

En cuanto al fundamento de las presentes Ordenanzas, éste se basa en las prescripciones del artículo 61 del RP, y en las distintas disposiciones y normativa vigente de aplicación y que afecte a cualquiera de las condiciones de uso, o de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 04. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el PPO del sector I denominado EL BERROCAL 2 afectando a una superficie de 20.842,36 m².

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

Artículo 05. Contenido del Plan Parcial de Ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación se compone de los siguientes documentos:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
4. PLAN DE ETAPAS
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA
6. ORDENANZAS REGULADORAS
7. PLANOS

CAPÍTULO 3

TERMINOLOGÍA

Artículo 06. Alineaciones.

1. CONCEPTO: diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, o entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. ALINEACIÓN EXTERIOR O DE CALLE: fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas edificables.

3. ALINEACIÓN INTERIOR: Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable o retranqueos a linderos interiores, fijando el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el

espacio no edificable interior a parcela o manzana, a partir de la planta baja sobre rasante.

4. **ALINEACIÓN DE FACHADA:** Establece el límite en el interior de la parcela edificable a partir de la cual se levanta la edificación en todas sus plantas sobre y bajo rasante. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores regulados por el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 07. Rasantes y retranqueos.

• **RASANTE OFICIAL:** Es el perfil longitudinal de la vía pública, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura, y se adopta como tal rasante oficial la línea formada por el vértice exterior del bordillo.

2. **RETRANQUEO A FACHADA:** Es el ancho de faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación. Las franjas de retranqueo no podrán ser ocupadas por construcciones sobre ni bajo rasante, ni cuerpos volados cerrados.

3. **RETRANQUEO A LINDERO:** Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o líneas de medianera.

Artículo 08. Frente de solar.

1. **DEFINICIÓN:** Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

2. **FRENTE MÍNIMO:** Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de inedificable o no inedificable de cada parcela.

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

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

Artículo 09. Fondo de solar.

1. **DEFINICIÓN:** Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

2. **FONDO MÁXIMO DE PARCELA:** En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios

susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 10. Fondo edificable.

1. **DEFINICIÓN:** Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación como a partir de la planta baja sobre rasante.

2. **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** Es la máxima dimensión edificable para la edificación de cada parcela establecida, bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolla el presente PPO.

Artículo 11. Parcela edificable.

1. **DEFINICIÓN:** Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores de fachada, de las alineaciones interiores y del resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo y siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 12. Superficie ocupada.

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

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

Artículo 13. Superficie máxima construible y superficie total edificada.

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

Dicha superficie máxima construible está determinada para cada parcela en la Memoria Justificativa y en las Normas Particulares de cada zona, considerada sobre rasante y según el resto de criterios adoptados en estas Ordenanzas.

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

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

Artículo 14. Superficie libre.

1. **DEFINICIÓN:** Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. **PATIO DE LA PARCELA:** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

3. **PATIO DE MANZANA:** Es el espacio libre interior de las manzanas, definido por las alineaciones interiores.

4. **ZONAS VERDES:** Son aquellas áreas previstas como tales en el presente PPO y en los documentos que lo desarrollan, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de toda la población.

Artículo 15. Altura reguladora.

1. **DEFINICIÓN:** La altura máxima de la edificación viene regulada por la altura de la arista de coronación fijada para cada una de las zonas presentes en este PPO.

2. **APLICACIÓN:** En ningún caso se permitirá la construcción de ninguna planta o zona habitable sobre la planta superior permitida para cada zona, sabiendo que todos los elementos constructivos deberán quedar bajo un plano inclinado de 30.º (TREINTA GRADOS) que pase por la arista de coronación.

3. **ARISTA DE CORONACIÓN:** Es la intersección del plano exterior de la fachada cerrada con el plano exterior y superior de la cubierta.

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

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

Artículo 16. Altura libre de plantas y vuelos.

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

2. **DEFINICIÓN DE ALTURA DE VUELO:** Es la mínima distancia desde la rasante oficial a la cara inferior del elemento volado correspondiente.

3. **ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS Y DE VUELOS:** Es la mínima altura libre de plantas y alturas de vuelos. Se fijan los siguientes mínimos:

a. Altura libre mínima de planta: 2,50 metros.

b. Altura mínima de vuelos: 3,00 metros.

Artículo 17. Edificación de parcela.

1. **DEFINICIÓN:** Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela y es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones de fachada, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

2. **EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:** Es la definida por las plantas de la edificación que tiene algún punto de su nivel de perímetro sobre la rasante oficial de la calle.

3. **EDIFICACIÓN BAJO RASANTE:** Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de pavimento tienen todos sus puntos bajo la rasante oficial de la calle, y esta cota del pavimento será en todos sus puntos inferior a 1,00 m respecto de la rasante oficial, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 18. Balcones, miradores y cuerpos cerrados volados.

1. **BALCONES:** Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir del piso de la primera planta.

2. **MIRADORES:** Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica estando acristalados además en toda su altura y perímetro, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir del piso de la primera planta.

3. **CUERPOS CERRADOS VOLADOS:** Están formados por los vuelos que no se ajustan a las prescripciones de los apartados 1 y 2 anteriores, quedando prohibidos todos los cuerpos volados cerrados.

4. **VUELO MÁXIMO DE LOS ELEMENTOS VOLADOS:** Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 0,70 m.

TÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 19. Definición.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en las distintas calificaciones de usos en la

totalidad de la superficie que abarca el PPO y fijar las condiciones que deban cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

La calificación del suelo en cuanto a usos se referencia siempre al plano ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

Artículo 20. Conceptos.

1. SUELO EDIFICABLE: Según conceptos especificados en el Capítulo 3 del Título I de las presentes Ordenanzas relativo a terminología.

2. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas, teniendo estas características el viario, y el sistema de espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes).

3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, que será de propiedad pública o privada que resultará en cualquier tipo de parcela.

Artículo 21. Zonificación.

El presente P.P.O. contempla la siguiente zonificación:

- Viario: En esta zona se encuentran las calzadas y los acerados.
- Dotaciones: Deportivo, Educativo y Social.
- Zonas Verdes: Jardines y áreas de juego.
- Residencial: Parcelas de uso residencial.

Artículo 22. Uso Residencial.

Corresponde al uso básico a desarrollar en las parcelas residenciales, concretando en las viviendas a realizar con sus dependencias complementarias (garajes y trasteros).

Serán usos compatibles:

- Aparcamiento-cochera
- Comercial: Grupos 1 y 2
- Oficina: Grupos 1 y 2
- Terciarios:
 - Hotelero y Hostelero
 - Espectáculos y Salas de reunión.

Estarán prohibidos los usos no establecidos como compatibles.

Artículo 23. Uso Dotacional.

Corresponde al uso básico a desarrollar en las parcelas de uso dotacional.

Serán usos compatibles:

- Educativo y Cultural
- Sanitario
- Religioso
- Deportivo
- Espacios y Zonas Verdes

Estarán prohibidos los usos no establecidos como compatibles.

CAPÍTULO 2 ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 24. Generalidades.

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

En cualquier caso los estudios de detalle se ajustarán a las prescripciones previstas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 73 de la Ley del Suelo de Extremadura.

CAPÍTULO 3 PARCELACIONES

Artículo 25. Generalidades.

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

Artículo 26. Tipos de parcelas.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES PAREADAS

La parcela mínima tendrá una superficie de 200 m².

PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES ADOSADAS

La parcela mínima tendrá una superficie de 120 m².

PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES EXENTAS

La parcela mínima tendrá una superficie de 500 m².

PARCELA DE DOTACIONES

La parcela reservada para este fin es de 1.526,23 m².

Las dimensiones y superficies de todas y cada una de las parcelas se fijan en los correspondientes cuadros de la Memoria Justificativa del presente PPO.

Artículo 27. Plano parcelario.

En el PPO se incluyen en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y PARCELARIO, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación propuesta con las condiciones y características detalladas en la Memoria Justificativa del presente PPO.

Artículo 28. Agrupación de parcelas.

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

Artículo 29. Segregación de parcelas.

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

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

1. PARCELAS UNIFAMILIARES PAREADAS:

a. Frente mínimo: 10,00 m.

b. Superficie mínima: 200,00 m².

2. PARCELAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:

a. Frente mínimo: 6,00 m.

b. Superficie mínima: 120 m².

3. PARCELAS UNIFAMILIARES EXENTAS:

a. Frente mínimo: 7,00 m.

b. Superficie mínima: 500 m².

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

Artículo 30. Documentación y tramitación.

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

1. Copia del plano de ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO del PPO en el que se ubiquen las parcelas cuya segregación/agrupación se pretende.

2. Copia del plano anterior en el que se expresen la nueva segregación agrupación de las parcelas propuestas.

3. Memoria justificativa de las superficies y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

4. Superficies edificables resultantes y cuadro comparativo respecto de las superficies edificables iniciales.

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

CAPÍTULO 4**PROYECTO DE URBANIZACIÓN****Artículo 31. Generalidades.**

Los proyectos de Urbanización estará constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (art. 67-70) y por la Ley del Suelo de Extremadura (art. 121) y sus disposiciones estarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por las NN.SS.

En el desarrollo de las previsiones del PPO el Proyecto reurbanización abarcará un único polígono de actuación.

Los gastos de urbanización correrán a cargo de los propietarios de los terrenos que comprenden el presente PPO y por los conceptos que establece el artículo 127 de la LESOTEX.

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

Artículo 32. Red viaria.

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

- a. Para el dimensionado de la red viaria se considerarán un ratio de 6 turismo/día por cada 100 m² de superficie de parcela.
- b. Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.
- c. Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón, las aceras irán terminadas con baldosas de tipo terrazo hidráulico con tacos, sobre solera de hormigón en masa.
- d. Todos los encuentros de conexión con el viario exterior serán dimensionados conforme a las RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES de la Dirección General del MOPU (1975).

Artículo 33. Red de alcantarillado.

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

- a. Todos los colectores estarán canalizados y conectados a la red de saneamiento de la población. El trazado de la red de evacuación se realizará hacia la vertiente natural de los terrenos.
- b. Se adopta el sistema unitario (conducción conjunta de aguas residuales y pluviales) para toda la red.
- c. Velocidad de circulación del agua de 1 a 3 m/seg., puesto que la tubería a utilizar será de hormigón centrifugado o vibrado.
- d. Cada dos parcelas se dispondrán unas arquetas registrables de polipropileno.
- e. Los pozos de registro serán de 80 cm de diámetro y de una profundidad de 200 cm, será construido con ladrillo macizo toscó de 1 pie de espesor. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- f. Las conducciones irán bajo calzada o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 m contados desde la clave de la conducción. Los colectores enterrados se realizarán en tubería de PVC coextrusionado de rigidez de clase SN-4. Los imbornales sifónicos serán prefabricados

de polipropileno, con rejilla abatible de acero galvanizado y salida de 200 mm.

Artículo 34. Red de abastecimiento.

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

- a. La red será mayada y todas las tuberías serán de polietileno de alta presión de diámetro mínimo de 80 mm.
- b. La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 15 atmósferas.
- c. Las conducciones irán bajo calzada o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 m contados desde la clave de la conducción.
- d. La velocidad estará comprendida entre 0,50 y 1,50 m/seg., y la dotación de agua será como mínimo de 250 litros/hab./día con un coeficiente de punta de 2.40.
- e. En todas las zonas verdes se instalarán bocas de riego con una dotación mínima de 20 m³/Ha.

Artículo 35. Redes de energía eléctrica.

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

1. El cálculo de las redes de distribución se efectuará para las siguientes dotaciones:
 - Viviendas unifamiliares: 8 Kw/vivienda
 - Locales: 100 w/m² construido
 - Garajes: 10 w/m² construido
 - Dotaciones: 100 w/m² construido
2. La red de alta tensión será subterránea en todos los tramos interiores al PPO y se realizará con conductores aislados.
3. Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas.
4. La tensión de las redes de alta tensión será la normalizado en la zona por SEVILLANA ENDESA, S.A., y en la baja tensión se adoptará el suministro tipo B2 220/380 voltios.
 - a. La distribución tanto en alta como en baja se efectuará mediante conducciones subterráneas, bien enterrados directamente o empotrados bajo tubo.

b. Los centros de transformación se dispondrán en la ubicación prevista en el PPO.

Artículo 36. Alumbrado público.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de alumbrado público serán:

a. La red de suministro de energía eléctrica del alumbrado público será subterránea con conductores de cobre aislado, e irán alojados en tubo de PVC.

b. Las luminarias a disponer serán farolas de báculo y con una única luminaria en la cabeza y que cuenten con las siguientes características:

— Luminaria antivandálica tipo opal de 350 mm de diámetro en color blanco. Las lámparas serán de vapor de mercurio de 125 w.

— La altura mínima de la luminaria será de 3,00 m.

c. Se realizará la instalación para el alumbrado intensivo u ordinario y para el alumbrado reducido o de seguridad, mediante la correspondiente instalación de equipos de ahorro de energía.

d. La instalación del alumbrado cumplirá el Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión, así como las normas MV e Instrucciones de 1965 sobre el alumbrado público.

e. Los puntos de luz se dispondrán en el borde del acerado, junto a la calzada a una distancia tal del bordillo que quede protegido de los golpes de los vehículos al aparcar.

f. La interdistancia media entre las farolas estará comprendida entre 20 y 30 metros y su trazado adoptará la disposición bilateral al tresbolillo en todas las vías de la actuación.

g. Los valores de iluminancia media y los factores de uniformidad considerados serán:

— Valores Mínimos: Iluminancia media de 4 lux y factor de uniformidad de 0.15

— Valores Normales: Iluminancia media de 7 lux y factor de uniformidad de 0.20

Artículo 37. Red de telefonía.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de telefonía serán:

a. La red de telefonía serán en su totalidad subterránea.

b. Telefónica supervisará el apartado correspondiente a sus canalizaciones en el Proyecto de Urbanización.

c. El proyecto de Urbanización recogerá la obra civil a realizar para la ejecución de las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, suministrando a Telefónica los conductos de PVC y tapas. Todas las obras serán supervisadas por los técnicos que en su momento designe Telefónica.

Artículo 38. Equipamientos de la Zona Verde y Espacios Públicos.

La zona verde constará de una zona ajardinada y un área de juegos. La zona ajardinada contendrá césped, setos y arbustos. El área de juego será de tierra batida y contará con juegos infantiles. La zona verde se dotará de bancos, papeleras, iluminación y un punto de agua para riego.

TÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39. Uso vivienda.

1. DEFINICIÓN: Se define el uso vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca.

2. CLASIFICACIÓN: Se distinguen tres clases de viviendas en función de los grados de intensidad y modo de ocupación del suelo:

a. GRUPO 1: Vivienda unifamiliar pareada con retranque a fachada y a linderos interiores según los casos.

b. GRUPO 2: Vivienda unifamiliar adosada

c. GRUPO 3: Vivienda unifamiliar exenta

3. PROGRAMA Y DISEÑO: Para todo lo que explícitamente no esté reglamentado en estas ordenanzas, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en el Decreto 195/1999 por el que se establecen las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 150, de 23 de diciembre de 1999) así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calles, plazas o patios de parcela.

4. **PATIOS Y VENTILACIÓN:** La ventilación de los locales húmedos cuando éstos no sean exteriores, se hará mediante chimeneas de ventilación no pudiendo ventilar unos locales húmedo hacia otros.

Las dimensiones y criterios de diseño y medición de los patios de luces se regirá por las directrices de la Normativa sobre Condiciones de Habitabilidad.

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

5. **TENEDEROS:** La solución arquitectónica que se elija para estos espacios cumplirá el articulado de condiciones estéticas de la edificación, garantizando siempre la ocultación de la ropa tendida desde la vía pública.

Artículo 40. Uso aparcamiento-cochera.

1. **DEFINICIÓN:** Es todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. No se consideran dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para renta de automóviles; así como las estaciones de servicio y los talleres de reparación.

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

— **GRUPO 1:** Aparcamientos en bajos, semisótanos y sótanos de edificios residenciales.

— **GRUPO 2:** Aparcamientos en edificio exclusivo o en bajos, semisótanos de edificios no residenciales.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, el proyecto de local destinado a aparcamientos cochera graficará las plazas. Una vez construido el edificio se localizarán las plazas en el pavimento.

Cumplirán las condiciones exigidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se aprueban las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción:

Garajes colectivos: Siempre que las Normas Urbanísticas de la localidad no sean más restrictivas, deberán cumplir:

— Dimensión mínima de plaza: 2,20 x 4,5 m (sin obstáculos).

— Altura mínima: 2,20 m y 2 m en cuelgues.

— Superficie útil mínima por plaza: 20 m² (incluyendo pasillos y accesos).

— Acceso, ancho mínimo: 3 m.

— En garajes de más de 50 plazas, deberán tener dos accesos independientes (entrada y salida).

— Rampas de acceso: Pendiente máxima en tramo recto 16%, pendiente máxima en tramo curvo 12%.

— Meseta de acceso: Longitud 4,5 m, anchura 3 m para calles >15 m y 4 m para calles < 15 m, pendiente máxima 6%.

— Dimensión de viales: Plazas en línea 3 m, plazas en espina 4 m, plazas en batería 5 m.

— Ventilación natural o forzada, 6 volúmenes/hora a través de conductos específicos o huecos al exterior siempre que queden a más de 15 m de las fachadas de otros edificios, sin perjuicio del cumplimiento de las normas establecidas en la CPI.

— Toma de agua, una por cada 25 m, situadas de tal forma que ninguna plaza de garaje se encuentre a más distancia de la citada.

— Saneamiento, mediante sumideros sifónicos y arqueta general sifónica. En todo caso el saneamiento deberá estar conectado a la red municipal.

— Protección contra incendios según CPI.

Garajes individuales: En viviendas unifamiliares destinados a un solo vehículo en edificio plurifamiliar.

— Superficie útil mínima: 15 m².

— Anchura mínima del garaje: 3 m.

— Altura mínima 2,20 m y 2 m en zona con cuelgues.

— Anchura vía de acceso mínima 2,70 m.

— Meseta de acceso de dimensiones mínimas 2,70 x 3,50 m, en pendientes superiores al 8%, dentro del espacio de titularidad privada.

— Rampa acceso pendiente máxima 18% en rampa recta y 12% en tramo curvo.

— Se admite ventilación al exterior por montante en puerta de acceso, de 0,30 m².

— Toma de agua.

— Sumidero sifónico a arqueta general sifónica.

— Protección contra incendios según CPI.

El número mínimo de plazas por parcela será el especificado en el plano ESQUEMA DE RED VIARIA del PPO.

Artículo 41. Uso comercial.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa al por menor-mayor y permuta de mercancías.

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

— GRUPO 1: Comercio diario de productos básicos.

— GRUPO 2: Restantes actividades comerciales de carácter superfluo y de consumo.

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

a. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m², y no podrá tener, con las excepciones marcadas comunicación directa con ninguna vivienda.

b. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de todas las plantas que exista.

c. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

d. En caso de efectuarse en sótano para almacén de uso comercial la altura libre mínima será de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio.

e. Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² construidos o fracción se preverá un inodoro y un lavabo. Para el comercio encuadrado en supermercados; mercados y galerías de alimentación, se permitirá concentrar

los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

f. Las puertas abrirán hacia fuera sin sobresalir del plano de fachada. Y tendrán una anchura mínima libre de 1,00 metro.

Artículo 42. Uso oficina.

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

2. **CLASIFICACIÓN:** Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes Ordenanzas:

a. GRUPO 1: Oficinas e instituciones financieras abiertas al público.

b. GRUPO 2: Servicios privados de consulta, asesoría, despacho o estudios.

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

a. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados, y no podrán tener comunicación directa con ninguna vivienda, con las excepciones marcadas en estas Ordenanzas.

b. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de oficina en planta baja.

c. Los locales de oficinas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, sino a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

d. En caso de tener sótano para almacén del uso oficina, la altura libre mínima será de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio.

e. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1,10 metros para ambos grupos.

f. Los locales de oficina cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² o fracción: 1 inodoro y lavabo.

Artículo 43. Uso hotelero y hostelero.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellas zonas de los edificios, para servicio al público, destinados tanto a alojamiento

temporal como a actividades hosteleras y/o complementarias como restaurantes, cafés, bares...

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

a. GRUPO 1: Establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos.

b. GRUPO 2: Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.

c. GRUPO 3: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, instalaciones deportivas, cubiertas... incluidas en la Normativa de Ordenación Turística de los Establecimientos Hoteleros de Extremadura.

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

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

Artículo 44. Uso de espectáculos y salas de reunión.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de las actividades culturales y de recreo.

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

a. GRUPO 1: Establecimiento con usos recreativos, culturales y de espectáculos.

b. GRUPO 2: Resto de establecimientos publicas de salas de reunión, afectos a otros usos permitidos.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, cuyo criterio será superior.

Artículo 45. Uso educativo y cultural.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

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

a. GRUPO 1: Corresponde a los centros de propiedad pública.

b. GRUPO 2: Corresponde a los centros de propiedad privada.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de oficinas que les fueren de aplicación.

Artículo 46. Uso sanitario.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados para el tratamiento y alojamiento de enfermos.

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

a. GRUPO 1: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios.

b. GRUPO 2: Consultas de médicos sin régimen de internado.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso las de Uso Hostelero que le sean de aplicación.

Artículo 47. Uso religioso.

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

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

a. GRUPO 1: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

b. GRUPO 2: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso del grupo 2. Las residencias cumplirán las condiciones del uso hotelero. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el grupo 1 se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio.

Artículo 48. Uso deportivo.

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

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

a. **GRUPO 1:** Espacios y locales destinados para la práctica deportiva sin espectadores.

b. **GRUPO 2:** Espacios y locales destinados para la práctica deportiva con espectadores.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ZONAS DEPORTIVAS:** Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y para las del grupo 2 las condiciones fijadas para el uso de espectáculos y salas de reunión. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Artículo 49. Uso de espacios y zonas verdes.

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

2. **CLASIFICACIÓN:** A los efectos de las presentes Ordenanzas todo el espacio libre de uso y dominio público forma un solo grupo 1.

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

Sólo se permitirán construcciones para servicios como pequeños evacuatorios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalaciones de bares-quioscos y quioscos de prensa de una superficie total de 20 m² por unidad, separados entre sí al menos 50 m y con una altura máxima de edificación de una planta. Se permitirá así mismo la construcción de los centros de transformación que se reflejan en la documentación gráfica.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE USO

Artículo 50. Uso residencial.

Las parcelas de uso residencial tendrán un uso característico y obligatorio de vivienda de tipo unifamiliar.

Así mismo estarán prohibidos los usos que no se definen como uso característico o compatible según el artículo 22.

Serán usos compatibles o tolerados los especificados en el citado artículo 22.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 51. Normativa general.

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

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

Se permite patios abiertos en las parcelas residenciales y en las de dotaciones.

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

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

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

Artículo 52. Elementos computables.

Quedan incluidas en el conjunto y cómputo de la superficie máxima construible de la parcela, cualquiera que sea el uso al que se destinen:

1. La superficie edificada en todas las plantas del edificio situada sobre rasante con independencia al uso al que se destine.

2. El 50% de las superficies construidas de terrazas balcones y vuelos, siempre que sean abiertos.

3. Los miradores acristalados cerrados.

4. Las construcciones auxiliares sobre los espacios libres de las parcelas siempre que la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Artículo 53. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto y cómputo de la superficie edificable:

1. La superficie edificada en planta bajo rasante, sótanos y semi-sótanos que no sobrepasen su techo de 1,20 m sobre la rasante oficial.
2. Los patios interiores bien sean cerrados o abiertos.
3. Las dependencias que se ajusten a la definición de buhardilla y su uso sea complementario a las viviendas y en ningún caso tendrán uso vividero.
4. Los equipos de elevación y de climatización situados sobre los forjados de cubierta siempre que cumplan el resto de las presentes de las Ordenanzas.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 54. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo de Extremadura cuyo contenido es el siguiente:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluida en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriego para la preparación de terrenos de cultivos.

i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyen al deterioro o degradación del mismo.

k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

n) La instalación de invernaderos.

ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

o) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.

p) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

q) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

r) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

s) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local. Y de conformidad con lo establecido en los artículos 6, 7 y 8 del CAPÍTULO III: LICENCIAS DE LAS NORMAS DE CARÁCTER GENERAL, de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 55. Tipos de licencia.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 6, 7 y 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

Artículo 56. Publicidad y caducidad de las licencias.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 6, 7 y 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

Artículo 57. Licencia de obras de nueva planta.

Se cumplirá lo establecido en el artículo 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

Artículo 58. Licencia de obra de reforma.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 6, 7 y 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

Artículo 59. Licencias de obra en vías públicas.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 6, 7 y 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y AISLAMIENTO

Artículo 60. Condiciones de las instalaciones.

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

Artículo 61. Condiciones de protección contra incendios.

En tanto el Ayuntamiento no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirán los artículos de esta Ordenanza que se refieran a este extremo, y la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 de condiciones de protección contra incendios, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

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

Todos los locales de uso público dispondrán de al menos un extintor de 10 Kg. por cada 100 m² si la normativa específica del local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

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

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

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones según lo establecido en el Apéndice 2 de la NBE-CPI-96: accesibilidad y entorno de los edificios:

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l./min. y una presión mínima de 10 m.c.a. En núcleos urbanos consolidados en los que no se pudiera garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 l./min., pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.

Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

— Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.

- Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m².
- Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m².
- Los de uso Comercial o de Garaje o Aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 y 10.000 m².
- Los de uso Hospitalario o Residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².
- Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m².
- Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de esta norma básica no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales de superficie construida o fracción.

Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

Artículo 62. Condiciones de aislamiento.

Serán de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la NBE-CT sobre CONDICIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS y NBE-CA sobre CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

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

CAPÍTULO 6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 63. Condiciones generales.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, en concreto en el CAPÍTULO VI. CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS de

las NN.SS. vigentes, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

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

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

Artículo 64. Normas.

- a. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- b. Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Los propietarios de las edificaciones quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- c. Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos y según las prescripciones de las presentes Ordenanzas.
- d. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.
- e. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramento de fachada, aquél que da frente a cualquier vía pública.
- f. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

TÍTULO 4
NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO I
ZONIFICACIÓN Y NORMAS

Artículo 65. Sistemas de comunicaciones.

1. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

2. **CONDICIONES DE VOLUMEN:** No se admite ningún volumen.

3. **CONDICIONES DE USO:** Serán las siguientes:

a. Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

b. Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal, excepto los pasos para accesos a garajes.

Artículo 66. Suelo dotacional: Zonas verdes.

1. **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:** La urbanización de estos aspectos consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones vegetales que correspondan a la zona climática. Estos espacios deberán ser ordenados convenientemente y en ellos se incluirán los correspondientes mobiliarios urbanos de parques y jardines.

2. **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:** Serán edificables en las condiciones previstas en las presentes Ordenanzas, como obras promovidas por el Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra, al tratarse de un espacio público administrado por él. Tal y como determina el artículo 49 de las presentes ordenanzas, sólo se permitirán construcciones para servicios como pequeños evacuatorios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalaciones de bares-quioscos y quioscos de prensa de una superficie total de 20 m² por unidad, separados entre sí al menos 50 m y con una altura máxima de edificación de una planta. Se permitirá así mismo la construcción de los centros de transformación que se reflejan en la documentación gráfica.

3. **CONDICIONES DE USO:** Uso exclusivo y básico de espacios y zonas verdes para tránsito peatonal, excepto los pasos para accesos a garajes.

Artículo 67. Dotaciones.

1. **DEFINICIÓN:** Corresponde a la parcela de propiedad pública que corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento de la legislación vigente.

2. **CONDICIONES DE USO:** Hay que diferenciar los diferentes usos dotacionales:

— Equipamiento Dotacional Deportivo.

— Equipamiento Dotacional Educativo.

— Equipamiento Dotacional Social.

En todo caso el uso final de esta parcela será determinado por el Ayuntamiento según las necesidades del municipio.

3. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO:** Serán las que se determinen en las Normas Subsidiarias en función de sus usos.

Artículo 68. Parcelas residenciales unifamiliares pareadas.

1. **TIPOS:** Se ha definido un único tipo de parcela en la Memoria Justificativa del PPO.

2. **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

a. Retranqueos a lindero de fachada, que coincide con la alineación exterior o de calle será como mínimo de 3,00 metros. En las parcelas de esquina este retranqueo se medirá desde el lado menor de fachada.

b. Retranqueo a lindero lateral: Alineación obligatoria a un lindero y retranqueo de tres metros al lindero opuesto según información gráfica contenida en el plano de ALINEACIONES Y RETRANQUEOS, para cada parcela.

c. Retranqueo a lindero de fondo, será de 3 metros.

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

3. **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

a. La edificabilidad será de 0,70 metros cuadrados de techos sobre metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

b. Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7,00 metros de altura hasta la arista de coronación.

c. Número máximo de viviendas por parcela: Será una vivienda por parcela.

d. Fondo máximo edificable: 22,00 m.

4. **CONDICIONES DE USO:**

a. Uso básico: Vivienda.

b. Uso tolerado: Aparcamiento-cochera en grupo I. Comercial, oficina y terciarios determinados en el artículo 22.

c. Uso prohibido: Los restantes.

5. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Habrá de preverse una plaza de aparcamiento por parcela, dentro de la misma.

Artículo 69. Parcelas residenciales unifamiliares adosadas tipo 1.

1. TIPOS: Se ha definido un único tipo de parcela en la Memoria Justificativa del PPO.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a. Retranqueo a lindero de fondo será de 3,00 metros.

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

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a. La edificabilidad será de 1,00 metros cuadrados de techos sobre metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

b. Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7,00 metros de altura hasta la arista de coronación.

c. Número máximo de viviendas por parcela: Será una vivienda por parcela.

d. Fondo máximo edificable: 22,00 m.

4. CONDICIONES DE USO:

a. Uso básico: Vivienda.

b. Uso tolerado: Aparcamiento-cochera en grupo 1. Comercial, oficina y terciarios determinados en el artículo 22.

c. Uso prohibido: Los restantes.

5. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Habrá de preverse una plaza de aparcamiento por parcela, dentro de la misma.

Artículo 70. Parcelas residenciales unifamiliares adosadas tipo 2.

1. TIPOS: Se ha definido un único tipo de parcela en la Memoria Justificativa del PPO.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a. Retranqueos a lindero de fachada, que coincide con la alineación exterior o de calle será como mínimo de 3,00 metros.

b. Retranqueo a lindero de fondo será de 3,00 metros

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

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a. La edificabilidad será de 0,80 metros cuadrados de techos sobre metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

b. Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7,00 metros de altura hasta la arista de coronación.

c. Número máximo de viviendas por parcela: Será una vivienda por parcela.

d. Fondo máximo edificable: 22,00 m.

4. CONDICIONES DE USO:

a. Uso básico: Vivienda.

b. Uso tolerado: Aparcamiento-cochera en grupo 1. Comercial, oficina y terciarios determinados en el artículo 22.

c. Uso prohibido: Los restantes.

5. PLAZAS DE APARCAMIENTO: No será necesario prever una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

Artículo 71. Parcelas residenciales unifamiliares exentas.

1. TIPOS: Se ha definido un único tipo de parcela en la Memoria Justificativa del PPO.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a. Retranqueos a todos los linderos será como mínimo de 5,00 metros.

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

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a. La edificabilidad será de 0,70 metros cuadrados de techos sobre metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

b. Altura máxima de la edificación: Dos plantas y 7,00 metros de altura hasta la arista de coronación.

c. Número máximo de viviendas por parcela: Será una vivienda por parcela.

4. CONDICIONES DE USO:

a. Uso básico: Vivienda.

b. Uso tolerado: Aparcamiento-cochera en grupo 1. Comercial, oficina y terciarios determinados en el artículo 22.

c. Uso prohibido: Los restantes.

5. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Habrá de preverse una plaza de aparcamiento por parcela, dentro de la misma.