



CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 40/2009, de 6 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "San Isidro", promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la Dehesa Boyal, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Sierra de Fuentes. (2009040043)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y en el artículo 115 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Asimismo, se ha cumplimentado la preceptiva audiencia al municipio de Sierra de Fuentes y el expediente ha sido sometido a un periodo de un mes de información pública, en el que no se han presentado alegaciones.

Considerando que el Proyecto contiene las determinaciones establecidas en el artículo 61 de la LSOTEX, así como las que se contemplan en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Considerando que se asegura el adecuado funcionamiento de las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional, así como la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes y la conservación de la funcionalidad de las infraestructuras y servicios ya existentes, conforme determina el art. 60.3 de la LSOTEX.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 27 de noviembre de 2008.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX, y el art. 4.2.f) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 6 de marzo de 2009,

DISPONGO :

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional "San Isidro", promovido por GISVESA, consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la Dehesa Boyal, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Sierra de Fuentes.



2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación urbanística.
3. Encomendar a GISVESA la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de dicha aprobación, que se adjunta al presente Decreto, como Anexo I: Normas Complementarias Transitorias, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 6 de marzo de 2009.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

A N E X O I

NORMAS COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

ÍNDICE GENERAL DE LAS ORDENANZAS

TÍTULO I. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Sección 1. Ámbito y marco legal.

Sección 2. Tipologías edificatorias.

Sección 3. Alineaciones y rasantes.

Sección 4. Parcela y solar.

Sección 5. Superficie edificable.

Sección 6. Altura de las edificaciones.

Sección 7. Balcones, vuelos y miradores.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Sección 1. Ordenanza (EMC) Edificación en Manzana Cerrada.

Sección 2. Ordenanza (EAA) Edificación Aislada Adosada.



Sección 3. Ordenanza (ETE) Edificación Tipológica Específica.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO Y ESPECÍFICAS DE HIGIENE.

Sección 1. Disposiciones generales.

Sección 2. Uso residencial.

Sección 3. Usos terciarios.

Sección 4. Uso dotacional.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS.

Sección 1. Condiciones generales higiénicas.

Sección 2. Condiciones de seguridad.

Sección 3. Condiciones de los servicios.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. Tratamiento de fachadas, medianeras y cubiertas.

Sección 2. Condiciones de los espacios públicos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES.

Sección 1. Condiciones ambientales.

TÍTULO I

CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Sección 1. Ámbito y marco legal.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Se redactan estas Normas para regular la edificación dentro del ámbito del P.I.R. "San Isidro" y de los terrenos de su entorno inmediato, señalados en la documentación gráfica, afectados por la aprobación del mismo, como instrumento legal para el desarrollo de la ordenación urbanística detallada.
2. Estas ordenanzas formarán parte de la ordenación urbanística municipal, tendrán en su ámbito de aplicación carácter de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación del planeamiento general municipal.
3. Las presentes normas establecen la manzana como unidad urbana, se podrán redactar estudios de detalles acordes al apartado 1.b del artículo 73 de la LSOTEX.

Artículo 2. Marco legal.

1. Las presentes ordenanzas de edificación se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, definido por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



2. En todas aquellas determinaciones de aprovechamiento y uso de la edificación que no sean específicamente determinadas en las presente ordenanzas se seguirá el criterio del planeamiento general municipal vigente.

Sección 2. Tipologías edificatorias.

Artículo 3. Definición de las tipologías edificatorias de los usos estructurantes.

El suelo del ámbito del P.I.R. a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación del suelo, en función de la tipología edificatoria y el uso pormenorizado y mayoritario de un área homogénea de la ordenación.

Las tipologías edificatorias se clasifican en:

EMC-Edificación en Manzana Compacta.

EAE- Edificación Aislada Exenta.

EAA-Edificación Aislada Adosada.

ETE-Edificación Específica.

Las definiciones de las diferentes tipologías son las determinadas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero.

Sección 3. Alineaciones y rasantes.

Artículo 4. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes normas, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno, sin cubrir, comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno, sin cubrir, comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o medianerías.

Porche es el espacio cubierto sin cerramiento en uno o varios de sus lados.

Artículo 5. Definición de rasantes.

Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las NNSS o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

Sección 4. Parcela y solar.

Artículo 6. Definición y condiciones de la parcela.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

Se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso pormenorizado de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima.

Las superficies y dimensiones mínimas de parcela según la tipología edificatoria son las expresadas en el siguiente cuadro:

T. EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MIN.	FACHADA	FONDO	CIRC.
EMC	400 m ²	20 M	20 M	20 M
EAA	75 m ²	5,5 M	10 M	5,5 M
EAE	1.500 m ²	50 M	30 M	30 M
ETE	200 m ²	12 M	12 M	12 M

Artículo 7. Definición y condiciones del solar.

Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme al plan.

Tendrán la condición de solar las parcelas que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:

- a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- b) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la LSOTEX, para edificar simultáneamente a la realización de la obras de urbanización.

Artículo 8. Frentes de solar.

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

Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán

edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estén recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

Fondo Edificable 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 determinada planta. En estas NN.UU. no se establecen fondos máximos.

Sección 5. Superficie edificable.

Artículo 9. Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

Artículo 10. Superficie ocupada.

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran, se expresará en metros cuadrados o porcentaje respecto a la superficie de parcela neta edificable.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje ni los porches abiertos en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.

Artículo 11. Sótano y semisótano.

Se entiende por sótano la planta cuyo techo está a igual nivel o inferior al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta cuyo techo está a un nivel inferior a un metro respecto al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 12. Superficie máxima edificable, Edificabilidad.

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, incluso los vuelos, de una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores y la correspondiente a los porches de plantas bajas de edificación residencial colectiva y la construida por encima de la altura permitida destinada a castilletes de escaleras y a instalaciones de los edificios.

Dicha superficie máxima edificable está determinada en la documentación gráfica para cada manzana.

**Artículo 13. Patios de parcela.**

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde el alfeizar de la ventana más baja que ilumine a través de él, y en cualquier caso nunca inferior a 3 m de diámetro con una superficie mínima de 9 m².

En viviendas unifamiliares la dimensión de los patios de parcela cumplirán las determinaciones que le sean de aplicación, como los Códigos Técnicos o el Decreto 15/1999, de 9 de febrero.

Sección 6. Altura de las edificaciones.

Artículo 14. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas.

La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios bajo cubierta, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la fachada 100 cm por encima de la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.

Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

Se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de coronación en metros del siguiente cuadro:

N.º MÁXIMO DE PLANTAS	MÁXIMA
Una (baja)	5,00
Dos (baja más 1)	8,00
Tres (baja más 2)	11,00
Cuatro (baja más 3)	14,00

En el número total de plantas no se incluirán los sótanos ni semisótanos. Se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad.

**Artículo 15. Altura libre de plantas.**

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

La planta baja es aquélla cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,50 metros para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros.

La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Sección 7. Balcones, vuelos y miradores.

Artículo 16. Situación.

Todos los voladizos, incluso cornisas o aleros, sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros, o menor si a criterio municipal no supone un peligro dada su situación.

Artículo 17. Balcones.

Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, a razón de uno por cada hueco. Quedando retranqueados, al menos, 20 cm respecto del borde del acerado.

El grueso máximo del balcón incluido solado será de 20 cm en su borde exterior.

La separación entre vuelos y medianería será como mínimo de 0,70 metros.

Artículo 18. Miradores.

Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura, salientes del plano de fachada, serán admisibles cuando su longitud no sea superior a 2,5 metros, estando separados entre sí al menos por un metro y su saliente máximo sea de 0,60 m o el 5% del ancho de calle.

Artículo 19. Cuerpos volados.

Se entiende por cuerpos volado, partes de piezas que sobresalen de la línea de fachada.



CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Sección 1. Ordenanza (EMC) Edificación en Manzana Cerrada.

Artículo 19. Definición.

Regula la edificación, con uso mayoritario residencial colectivo, en las tres manzanas calificadas con tal uso en el plano de calificación y uso de la edificación.

La edificación es compacta, alineada al vial y espacios públicos, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

Artículo 20. Usos.

El uso mayoritario es el residencial colectivo y complementario, compatible en planta baja con el terciario. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda en planta sótano.

Artículo 21. Parcela.

La parcela mínima será de 400 m², con un frente y fondo mínimo de 20 m.

Artículo 22. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en las plantas superiores y la edificación se situará en ella sin retranqueos, la planta baja estará retranqueada respecto de la alineación al menos 4 m, generando un porche en este espacio, abierto a la vía o espacio público.

En promociones unitarias sobre manzanas completas se podrán situar las rampas de acceso a garajes en los porches extremos de las mismas, de forma que quede libre para el tránsito peatonal la anchura de los porches de los frentes longitudinales de la edificación.

En los casos en que la edificación no ocupe toda la longitud de la alineación de la parcela quedando patios a fachada, éstos deberán tener un cerramiento opaco o en celosía, no pudiendo quedar patios o espacios libres visibles en las fachadas exteriores.

Artículo 23. Alturas.

La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas, destinándose las superiores al uso residencial y la baja a los portales de acceso y a usos complementarios y parte libre como soportales.

Artículo 24. Superficie edificable y ocupación.

La superficie edificable por manzana es la establecida en la documentación gráfica.



La ocupación máxima en planta baja es del 50%, destinándose a los portales de acceso a las plantas superiores y al uso terciario como complementario, pudiendo destinar a este uso la superficie no agotada en el uso residencial. El 50% libre quedará como soportales no computando como superficie construida. La ocupación de las plantas altas será del 100%, excepto los patios necesarios para cumplir las condiciones de habitabilidad y calidad de las viviendas acorde al Decreto 195/1999, de 14 de diciembre.

Artículo 25. Cuerpos volados.

Se admiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones.

Sección 2. Ordenanza (EAA) Edificación Aislada Adosada.

Artículo 26. Definición.

Regula la edificación de uso mayoritario residencial, adosadas por los linderos laterales, en las manzanas calificadas en la documentación gráfica para tal uso.

La edificación puede ser compacta, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, pudiéndose apoyar en la alineación oficial o teniendo parte de la edificación retranqueada y generando espacios libres como patios de parcela.

Artículo 27. Usos.

El uso característico es el residencial unifamiliar y no se admiten usos complementario. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 28. Parcela.

La parcela mínima será de 75 m², con un frente mínimo de 5,5 ml y fondo mínimo de 10 ml.

Artículo 29. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Para promociones unitarias de cuatro viviendas o más, o que ocupen frentes de alineaciones de manzanas completas, será libre la disposición de la edificación en el frente de parcela.

Artículo 30. Alturas.

La máxima altura será de dos plantas.

Artículo 31. Superficie edificable y ocupación.

La superficie edificable por manzana es la indicada en la documentación gráfica para cada manzana así como el número de viviendas, siendo libre la ocupación de la edificación en la parcela.

Artículo 32. Cuerpos volados.

Se admiten miradores y balcones.

Sección 3. Ordenanza (ETE) Edificación Tipológica Específica.

Artículo 33. Definición.

Corresponde a la edificación destinada a Uso Dotacional como equipamientos, de infraestructuras o servicios públicos y complementarios en espacios públicos o zonas verdes, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. Se regulan los parámetros generales de edificación y volumen permitiendo un mayor grado de libertad en su implantación y composición para su mejor adecuación al uso o servicio que presten.

Artículo 34. Usos.

El uso característico es el dotacional público exclusivamente, distinguiendo los siguientes usos pormenorizados:

- Uso de Equipamiento (D-E).
- Uso de Zonas Verdes (D-V).
- Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS).

Artículo 35. Parcela.

La parcela mínima será la indicada en la documentación gráfica y las fichas correspondientes a cada parcela.

Artículo 36. Alineaciones.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente documento, en el plano de alineaciones y en las fichas correspondientes a cada parcela, en las que se indican los retranqueos mínimos para el Uso de Equipamiento. Para los edificios de uso complementario al Uso de Zonas Verdes (D-V) y los destinados a Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos la alineación será libre, para adecuarla a las necesidades específicas, que precisen, para dar el mejor servicio.

Artículo 37. Alturas de la edificación.

En edificios de Uso de Equipamiento la máxima altura será de dos plantas, en edificaciones convencionales de forjados planos y libre cuando se trate de dotaciones que demanden edificaciones específicas o tipo nave, como polideportivos cubiertos, parque de bomberos, etc.

En edificios de uso complementario al Uso de Zonas Verdes (D-V) y los destinados a Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos la máxima altura será de una planta.

Artículo 38. Superficie edificable y ocupación.

En edificios de Uso de Equipamiento la ocupación de las parcelas será libre dentro de los retranqueos mínimos marcados en el plano de alineaciones y ficha de parcelas y la edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².



En edificios de apoyo al Uso de Zonas Verdes (D-V), como kioscos, casetas de información o de servicios, no se define ocupación y la edificabilidad máxima será de 0,025 m²/m².

En edificios destinados al Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos la ocupación será libre y la edificabilidad máxima será de 1 m²/m².

Artículo 39. Cuerpos volados.

En edificios de Uso de Equipamiento se admiten cuerpos volados, miradores y balcones que superen la alineación oficial.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES DE USO Y ESPECÍFICAS DE HIGIENE

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 40. Definición y ámbito de aplicación.

La normativa general que a continuación se desarrolla en este Capítulo establece las condiciones reguladoras del uso del terreno y de las edificaciones en todo el ámbito del P.I.R. San Isidro, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

La calificación de usos descritos en este Capítulo pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos.

Artículo 41. Usos globales, pormenorizados y compatible.

Se define como uso global de un área o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones del área o a los locales de la edificación.

Son usos pormenorizados de un área o de una edificación aquellos tipos de usos en que pueden desagregarse los usos globales.

Son usos compatibles de un área o de una edificación aquellos usos complementarios que se pueden disponer conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 42. Clasificación de usos globales.

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de

la ciudad y del sistema urbano, así como de sus regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Sección 2. Uso residencial.

Artículo 43. Pormenorización de usos.

Dentro del uso estructurante Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

Artículo 44. Características y composición de las viviendas.

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación de una estancia deberá abrir directamente a espacios públicos. Los sótanos y semisótanos solo podrán tener el uso de anejos a las viviendas, garaje o trastero.

Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las definidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de nueva construcción, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Es obligatoria la reserva dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 45. Situaciones de compatibilidad del uso Residencial.

El uso de residencial unifamiliar será exclusivo en las manzanas calificadas para tal uso.

El uso residencial plurifamiliar será compatible con el uso terciario situado en planta baja.

Sección 3. Usos terciarios.

Artículo 46. Pormenorización de usos.

El conjunto de los usos terciarios engloba la práctica totalidad de la actividad comercial y de servicio privada, debido a que la reserva de suelo para este uso tiene carácter complementario al residencial y escasa superficie no vamos a relacionar usos pormenorizados o específicos. Como se ha indicado en el artículo anterior será compatible con el uso residencial en edificios colectivo, situándose el uso terciario en planta baja.

Sección 4. Uso dotacional.

Artículo 47. Pormenorización de usos.

Dentro del uso global dotacional procedemos a pormenorizar aquellos usos que tienen calificado un suelo específico en el planeamiento, tales como las zonas verdes y los suelos destinados



a servicios de infraestructuras, calificando el resto como uso global dotacional de equipamiento, habilitando que el municipio la destine a los que considere conveniente y compatibles con el tejido residencial.

Dentro del uso global dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso de Comunicación (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.
- Uso de Equipamiento (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Dentro del ámbito del P.I.R., en el suelo dotacional destinado a Equipamiento, solo se realiza la pormenorización para las dos parcelas destinadas a ubicar los centros de transformación de energía eléctrica:

- Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicio, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Artículo 48. Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional.

El uso de dotacional será exclusivo en las parcelas calificadas con tal uso y compatible en las destinadas a uso residencial, siempre que la actividad no genere molestias o disfuncionalidad con este uso.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

Sección 1. Condiciones generales higiénicas.

Artículo 49. Aislamiento y estanqueidad.

Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones vigentes específicas respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico. En el uso residencial serán de obligado cumplimiento las normas NBE-CT y NBE-CA. Y las directrices de los Códigos Técnicos.

Artículo 50. Habitabilidad de locales.

Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberá satisfacer las siguientes condiciones:



- Situar en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.
- Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.
- Disponer de huecos de ventilación e iluminación de superficie no inferior a la sexta parte de la pieza y en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas.
- En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

Artículo 51. Acceso a las edificaciones.

Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares, se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1,2 m con una altura libre mínima de 2,10 m.

Los portales tendrán una anchura mínima de 2,20 m, desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.

Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m como mínimo.

En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

En cualquier caso en toda edificación y urbanizaciones nuevas será de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de la Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (DOE n.º 77, de 3 de julio 1997), tanto en espacios y edificaciones de uso público como privado. Es de destacar la obligatoriedad de disponer ascensor en toda edificación de uso colectivo con tres o más plantas, en los términos expresados en el artículo 25 de la mencionada Ley.

Artículo 52. Escaleras y rampas.

Cumplirán las condiciones de accesibilidad y contra incendios establecidas con carácter obligatorio.

Sección 2. Condiciones de seguridad.

Artículo 53. Barandilla o antepechos.

Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas..., situados a más de 0,50 m sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 1,00 metro de altura mínima y una de las dimensiones de sus huecos no será superior a 0,12 metros.

Artículo 54. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 55. Pararrayos y puesta a tierra.

Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada.

En todos los edificios de nueva planta se exigirá la conexión a la instalación de puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

Sección 3. Condiciones de los servicios.

Artículo 56. Dotación de agua potable.

Todo edificio contará con instalación interior de agua potable con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso específico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.

En los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina será obligatoria la instalación de agua caliente. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno sí será obligatorio.

Para la concesión de licencias de edificación o inhalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad de las aguas.

Artículo 57. Evacuación de aguas.

Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.

Tan solo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.

Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.

En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.

En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismos, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que haya en sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la NTE-ISD.

Artículo 58. Evacuación de humos y gases.

Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación compuesta por chimeneas, filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.



Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

Artículo 59. Salidas de climatizaciones.

Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a tres metros, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros.

Artículo 60. Dotación de energía eléctrica.

Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Baja Tensión y las normas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 61. Dotación de comunicación.

Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia y canalización interior telefónica para conectar a la red general.

Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático accionable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.

Todas las antenas receptoras, y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62. Preámbulos.

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas y en virtud de lo dispuesto en el artículo 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio en el que se desarrolle la actividad humana.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las



condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Sección 1. Tratamiento de fachadas, medianeras y cubiertas.

Artículo 63. Composición de las fachadas y medianeras.

En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) se adecuarán a los característicos del entorno, siendo libre su composición.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

Artículo 64. Huecos de fachada.

Los huecos de fachada tendrán proporciones libres.

Artículo 65. Materiales de recubrimiento.

Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, se admiten todos los recubrimientos continuos y en colores claros.

Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

Artículo 66. Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas.

Los salientes de cornisas, aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm de la fachada.

Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.

Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m y quedarán retranqueados 0,4 m respecto al acerado.

Artículo 67. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planos tipo terraza.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las placas de amianto cemento color rojo y cualquier otro material análogo. En la zona a) Casco consolidado, en cubiertas de teja sólo se admiten tejas cerámicas de color rojo y en cubiertas planas plaquetas de igual color.



Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznales y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.

Artículo 68. Construcciones por encima de la altura y petos.

Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.

Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán un metro la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Artículo 69. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales.

Artículo 70. Conservación y fomento de la vegetación.

El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privadas, deberán mantenerse en buen estado.

Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verdes, será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

Sección 2. Condiciones de los espacios públicos.

Artículo 71. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales.

Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano.

El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

Artículo 72. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.



Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, y árboles de cualidades urbanas, que permitan su adaptación climática.

En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de especies de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona durante los meses fríos.

Artículo 73. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calle de mejora ambiental).

Se instalarán bancos, kioscos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en el que hayan de ubicarse, y de materiales duraderos y resistentes.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Sección 1. Condiciones ambientales.

Artículo 74. Condiciones ambientales.

El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará de manera que no genere perjuicios por emisión de ruidos, vibraciones, radioactividad, gases, humos, olores, partículas, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas o vertidos susceptibles de contaminación del dominio público hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas.

En todo caso para el desarrollo de actividades se estará sujeto a las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y a la reglamentación específica que le fuera de aplicación, en el caso de ruidos y vibraciones, en la actualidad el Decreto 197/1997, de 4 de febrero, sobre Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

Artículo 75. Campo de observación.

El impacto producido por el desarrollo de las actividades se comprobará en los siguientes puntos:

- Para emanaciones de gases, vapores, humos o partículas, emanaciones de radioactividad, deslumbramientos y perturbaciones eléctricas, la comprobación se realizará en el punto donde el efecto sea más desfavorable.
- Para ruidos, vibraciones y olores, la comprobación se realizará en el perímetro del local o parcela y en el local más afectado.

Las mencionadas actividades podrán ser autorizadas si adoptan las medidas correctoras exigibles.



**FICHA URBANÍSTICA “P.I.R” SIERRA DE FUENTES
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “SAN ISIDRO” COINCIDENTE CON
ÁREA DE REPARTO**

SUPERFICIE BRUTA DEL PIR “SAN ISIDRO”.....61.000 M ²
SUPERFICIE NETA DEL PIR “SAN ISIDRO”.....61.000 M ²

SUPERFICIE ZONAS VERDES	SUPERFICIE DOTACIONAL EQUIP	SUPERFICIE INFRAESTRUCTURA	SUPERFICIE VIALES	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO
6.457,12 M ²	9.564,65 M ²	99,88 M ²	19.062,49 M ²	25.815,87 M ²

INICIATIVA PÚBLICA/ GESTIÓN DIRECTA MEDIANTE PIR LA ORDENACIÓN DETALLADA NO PRECISA PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA :0.7 m ² /m ² DENSIDAD MÁXIMA : 50 VIV Ha	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO : 42.700 M ² de techo	
USOS PORMENORIZADOS	(DV) ZONA VERDE / ESPACIO LIBRE (DE) DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RP) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (DE-IS) INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DC) COMUNICACIONES EL USO SE INDICA GRÁFICAMENTE POR MANZANA Y EN LA FICHA DE PARCELACIÓN C/PORRESPONDIENTEA CADA MANZANA
PREVISIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS :.....577 PLAZAS PÚBLICAS VINCULADAS AL VIARIO:..... 282 PLAZAS PRIVADAS EN EL INTERIOR DE PARCELA..... 295 PLAZAS	

	NÚMERO PLANTAS	OCUPACIÓN MÁX BAJA ALTA		SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERF. MÍNIMA	FACHADA MÍNIMA	FONDO MÍNIMO	ALTURA EDIFICAC
EMC	4	50% SOPORTAL	Y 100 %	LA INDICADA GRÁFICAMENTE POR MANZANA	400m ²	20.00 m	20.00 m	14.00 m
EAA	2	75 %	75 %	1.5 m ² /m ²	75 m ²	5.50 m	10.00	8.00 m
ETT	2	Art.36 y LA INDICADA GRÁFICAMENTE POR MANZANA		Art 38	LA INDICADA GRÁFICAMENTE POR MANZANA			Art. 37

OBSERVACIONES :

- 1 - El 100 % del aprovechamiento objetivo se destinará a viviendas con algún tipo de protección
- 2 – Las fichas de parcelas del ANEXO 3 y el cuadro de superficies del ANEXO 2, forman parte de estas ordenanzas