MODIFICACIÓN PUNTUAL M-007/2021

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE VALLE DE SANTA ANA- BADAJOZ

CONSISTENTE EN MODIFICAR EL ARTICULADO CORRESPONDIENTE AL FONDO EDIFICABLE EN LA ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL EN ZONA DE ENSANCHE, ASI COMO LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS PARAMENTOS VERTICALES DE LA EDIFICACIÓN.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:22:13 +02'00'

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 **Fax**: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 **CIF**: V-06182430 **E-mail**: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES. 3

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 3

1.2.- PROMOTOR..... 3

1.3.- EQUIPO REDACTOR..... 3

1.4.- CUMPLIMENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN. 3

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA...... 4

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. 4

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente. 5

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación. 5

2.2.- MARCO LEGAL. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente en relación a los artículos 103 al 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el artículo 50 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. 6

2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA. 6

2.4.- DOCUMENTACIÓN DEL PGM AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN. 9

3. EFECTOS AMBIENTALES. 13

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN 14

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:22:41 +02'00'

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 **Fax**: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 **CIF**: V-06182430 **E-mail**: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:23:07 +02'00'

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente trabajo, es la redacción de una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Reguladoras de Valle de Santa Ana, la M-007/2021 consistente:

1. Modificar la parte del articulado de la normativa urbanística referente a las condiciones de estética y composición, en particular el artículo referente al tratamiento superficial de los parámetros verticales de la edificación.

2. Modificar el articulado correspondiente al fondo máximo edificable de la categoría de la zona residencial de ensanche (Epígrafe 2. Calve 2.) de las normas urbanísticas reguladoras.

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal de las Normas Urbanísticas Reguladoras de Planeamiento ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Valle de Santa Ana (Badajoz).

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias de la del personal integrante de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

1.4.- CUMPLIMENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

- La presente modificación se iniciará, si así lo estima el Ayuntamiento, después de transcurrir veintitrés años (22/10/1998) de haberse publicado en el DOE la aprobación definitiva (25/02/1998) de las Normas Subsidiarias Municipales, por lo que puede procederse a la presente modificación.

- Mientras no se desarrolle reglamentariamente la LOTUS según lo previsto en la Disposición Final Primera de la misma, en consonancia con lo preceptuado en la Disposición Transitoria Decimoprimera sobre aplicación de los reglamentos urbanísticos, serán de aplicación en Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la LOTUS, entre otros el Real Decreto 3288/1978, de 25 de

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 **Fax**: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 **CIF**: V-06182430 **E-mail**: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

agosto, por la que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Igualmente, en el apartado segundo de la misma disposición transitoria de la LOTUS se determina: *«Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura»* (en adelante, RPLANEX).

(Se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el Art. 104. de RPLANEX y Art. 50 apartados 4 y 5 de la LOTUS).

- Procede la tramitación de la modificación al no incurrir en ningún supuesto de revisión en los términos establecidos en el Título I, Artículo 7.- de las NN.SS. y sí en el Artículo 8.- de Modificación.

- La aprobación de esta Modificación de planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas, estando en vigor las NN.SS. y antes de dicha aprobación (Art. 105.4 RPLANEX).

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Valle de Santa Ana, con el objeto de eliminar la limitación de fondo máximo edificable para la Ordenanza de Residencial en Ensanche, adaptándolo y equiparándolo a las determinaciones detalladas del fondo máximo edificable a las del uso vivienda de las Ordenanzas Residencial Casco Antiguo. Asimismo, se pretende modificar el articulado referente a las condiciones estéticas de composición de los paramentos verticales, concretamente en lo referente a los materiales permitidos para los zócalos.

Dichos parámetros se refieren única y exclusivamente a una determinación de ordenación detallada, dentro de suelo urbano, por lo que su tramitación se llevará a cabo conforme al artículo 49.4 de la Ley 11/2018 por remisión del artículo 50.4 del mismo cuerpo normativo.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:23:22 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

Valle de Santa Ana (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 25 de febrero de 1998 y publicadas en el DOE el 22 de octubre de 1998.

Esta modificación afecta al artículo 236. Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación y al Epígrafe 2. Clave 2. Residencial en zona de ensanche, de las normas urbanísticas reguladoras de Valle de Santa Ana.

Esta modificación afecta al parámetro urbanístico de carácter detallado de fondo máximo edificable, igualando dicho parámetro al Ordenanzas Zona Residencial Casco antiguo y que no tienen limitación del fondo máximo edificable, limitándose la edificabilidad en función de la edificabilidad máxima permitida, con el fin de posibilitar una tipología más acorde con los nuevos métodos constructivos actuales.

Con respecto al apartado de modificación de condiciones estéticas y de composición, en particular lo referente a los paramentos verticales de fachada, lo que se pretende es adaptar éstos a los nuevos materiales empleados en la construcción. Actualmente sólo se permite el empleo de granito y piedra natural, cuyo coste es elevado, permitiéndose con esta modificación el uso de materiales de imitación, que sin romper con la estética del conjunto permiten abaratar costes siendo más acordes a la situación real y económica del municipio.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:23:38 +02'00'

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

La presente modificación puntual pretende modificar exclusivamente, y de forma parcial, condiciones de ordenación detallada, como las condiciones estéticas referente a los paramentos de fachada y fondo máximo edificable en la ordenanza de residencial de ensanche en un determinado ámbito de aplicación, puesto que no se incrementan ni modifican densidades, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, reserva de suelo, etc., es decir, solo se modifica el fondo máximo edificable en esta zona, no incrementándose en ningún caso la edificabilidad máxima permitidas ya que esta viene regulada por un parámetro que se especifica para que cumpla la edificabilidad permitida anteriormente.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, hace más de 23 años de la redacción de las Normas Urbanísticas Reguladoras de Valle de Santa Ana, por lo que mucho de los nuevos usos, tipologías constructivas y materiales no están incluidos en las mismas, por lo que tampoco se adaptan algunos de los condicionantes urbanísticos a las necesidades constructivas reales del municipio. Este es el caso del fondo máximo edificable (15 metros para residencial en zona de ensanche), que limita la tipología de nuevas edificaciones, que se ven limitadas por el fondo máximo edificable, siendo más acorde con el entorno próximo, pues no se establece dicho fondo para el uso residencial de ensanche de Viviendas

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 18

Unifamiliares Asiladas, así como las del Casco Antiguo. En cuanto a los materiales empleados para zócalos, nos encontramos con el mismo problema, puesto que los materiales y técnicas constructivas han evolucionado con el paso de los años, mientras que la normativa urbanística no.

2.2.- MARCO LEGAL. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente en relación a los artículos 103 al 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el artículo 50 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas reguladoras de valle de Santa Ana, deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial Urbanística y Sostenible de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las Normas Urbanísticas vigentes. En consecuencia, no se modifican los parámetros urbanísticos correspondientes a aprovechamientos, intensidades, etc., que puedan afectar a los estándares dotacionales mínimos.

De acuerdo con el artículo 50.4 y 50.5 la modificación y revisión de los planes se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación debiendo, asimismo, contener dicha modificación un documento refundido manteniendo así el Plan General Municipal actualizado.

Así, la tramitación y aprobación de la modificación deberá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la LOTUS.

En cualquier caso, las actividades o actos que se realicen al amparo de esta modificación, deberán atenerse a las condiciones de obtención de los permisos pertinentes.

2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA.

Planeamiento vigente	Modificación Puntual
Artículo 236: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación. 1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores, plaquetas cerámicas y similares, en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados. 2. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo se prohíben	**Artículo 236: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.** 1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados, permitiéndose materiales que imite la piedra natural o el granito. 2. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo se prohíbe

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad. 3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. La medición se hará en el medio punto de la fachada. 4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con las plantas baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir. 5. Aquellas parcelas con medianerías vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas. 6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.	todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad. 3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. La medición se hará en el medio punto de la fachada. 4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con las plantas baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir. 5. Aquellas parcelas con medianerías vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas. 6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.
Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zona de enanche. **Artículo 256. Definición.** 1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular. **Artículo 257. Objetivos.** 1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes: a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana mediante el fondo máximo edificable y aumentar el ancho en las nuevas ordenaciones. b) Respecto de las tipologías de viviendas tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias. c) Apoyo a la diversidad de usos. **Artículo 258. Alineaciones y rasantes.** 1. Las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos correspondientes. 2. Las alineaciones exteriores son obligatorias. Solo se permitirán retranqueos del frente de la fachada, y esto siempre que se justifique adecuadamente, tanto la necesidad del retranqueo, como las condiciones estéticas del tratamiento de medianerías vistas y espacios que deja libre aquel. **Artículo 259. Parcela mínima.** 1. Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) para las nuevas parcelaciones. 2. Las parcelas con superficie inferior a 150 metros cuadrados recogidas ene l plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estarán sometidos a esta limitación de superficie. 3. No obstante, serán inedificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 194.1. **Artículo 260. Frente Mínimo.** 1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para las	**Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zona de enanche.** **Artículo 256. Definición.** 1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular. **Artículo 257. Objetivos.** 1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes: a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana mediante el fondo máximo edificable y aumentar el ancho en las nuevas ordenaciones. b) Respecto de las tipologías de viviendas tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias. c) Apoyo a la diversidad de usos. **Artículo 258. Alineaciones y rasantes.** 1. Las alineaciones exteriores serán las definidas en los planc correspondientes. 2. Las alineaciones exteriores son obligatorias. Solo se permitirá retranqueos del frente de la fachada, y esto siempre que se justifiqu adecuadamente, tanto la necesidad del retranqueo, como la condiciones estéticas del tratamiento de medianerías vistas y espacic que deja libre aquel. **Artículo 259. Parcela mínima.** 1. Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) para las nueva parcelaciones. 2. Las parcelas con superficie inferior a 150 metros cuadrados recogida ene l plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estará sometidos a esta limitación de superficie. 3. No obstante, serán inedificables aquellas parcelas que no sea capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en artículo 194.1. **Artículo 260. Frente Mínimo.** 1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para la

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

parcelas señaladas en el punto 2 del artículo anterior. 2. No se establece frente máximo.	parcelas señaladas en el punto 2 del artículo anterior. 2. No se establece frente máximo.
Artículo 261. Fondo Máximo edificable. 1. Será de 15 metros para todas las plantas de la edificación principal.	**Artículo 261. Fondo Máximo edificable.** 1. No se fija fondo máximo edificable.
Artículo 262. Superficie de ocupación mínima. 1. Será de 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. 2. El resto del solar se destinará a espacios libres o a usos complementarios de la vivienda, debiendo ser accesibles desde cada una de estas o desde los espacios comunes, en el caso de viviendas plurifamiliares. 3. La ocupación máxima, en el caso expuesto en el punto anterior, será del 40 % del espacio no ocupado por la edificación principal. Ningún elemento de las edificaciones secundarias podrá superar la altura máxima de 4,50 metros. 4. En planta baja, cuando esta planta no se dedique a vivienda, se podrá ocupar hasta el 100 % del solar para otros usos.	**Artículo 262. Superficie de ocupación mínima.** 1. Será de 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. 2. El resto del solar se destinará a espacios libres o a usos complementarios de la vivienda, debiendo ser accesibles desde cada una de estas o desde los espacios comunes, en el caso de viviendas plurifamiliares. 3. La ocupación máxima, en el caso expuesto en el punto anterior, será del 40 % del espacio no ocupado por la edificación principal. Ningún elemento de las edificaciones secundarias podrá superar la altura máxima de 4,50 metros. 4. En planta baja, cuando esta planta no se dedique a vivienda, se podrá ocupar hasta el 100 % del solar para otros usos.
Artículo 263. Altura máxima y número de plantas. 1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados. 2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.	**Artículo 263. Altura máxima y número de plantas.** 1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados. 2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.
Artículo 264. Edificabilidad. 1. Será el resultado de aplicar los parámetros definidos en los artículos anteriores.	**Artículo 264. Edificabilidad.** 1. Será el resultado de aplicar los parámetros definidos en los artículos anteriores, suponiendo un fondo máximo edificable de 15 metros.
Artículo 265. Usos de la edificación. **1. Residencial privado.** Permitidos los grupos 1 y 2. En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegura la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y la plaza de garaje. **2. Industrias y almacenaje.** Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempre que se trate de un edificio de una sola planta. En planta sótano, solo se permite almacén u aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja. En cualquier caso, deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario. **3. Comercial.** Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligros para el vecindario. **4. Administrativo privado y oficinas.** Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.	**Artículo 265. Usos de la edificación.** **1. Residencial privado.** Permitidos los grupos 1 y 2. En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracció al entero más próximo. Se admite el cumplimento de esta obligació mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto d edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notari asegura la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y plaza de garaje. **2. Industrias y almacenaje.** Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempr que se trate de un edificio de una sola planta. En planta sótano, solo se permite almacén u aseos y su acceso será través del interior del local industrial situado en planta baja. En cualquier caso, deberá demostrarse en el proyecto con el qu solicite licencia de apertura que se han adoptado las medida correctoras precisas que garanticen que no se producen molestia para el vecindario. **3. Comercial.** Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen la condiciones de protección o las medidas correctoras que evite molestias o peligros para el vecindario. **4. Administrativo privado y oficinas.** Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta s utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior d local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite e planta baja y primera.

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

5. Hostelería. Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario: El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja. a) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja. b) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.	**5. Hostelería.** Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario: El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja. a) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja. b) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.
6. Deportivo. Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.	**6. Deportivo.** Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
7. Asistencial. Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario: a) El grupo 1 y 3 solo en planta baja. b) El grupo 2 en cualquier planta.	**7. Asistencial.** Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario: a) El grupo 1 y 3 solo en planta baja. b) El grupo 2 en cualquier planta.
8. Religioso. Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso contrario solo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.	**8. Religioso.** Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso contrario solo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.
9. Educativo y cultural. Se admite en todas las categorías sin limitaciones.	**9. Educativo y cultural.** Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
10. Administrativo público. Se admite en todas las categorías sin limitaciones.	**10. Administrativo público.** Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
11. Espectáculo y sala de reunión. Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que solo se admite en planta baja.	**11. Espectáculo y sala de reunión.** Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que solo se admite en planta baja.
12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil. Permitidos del grupo 1 y 2, prohibidos todos los demás.	**12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.** Permitidos del grupo 1 y 2, prohibidos todos los demás.

2.4.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

En el TÍTULO IV, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO V.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN de la Normas Urbanísticas Reguladoras del Valle de Santa Ana, se modifica el siguiente artículo:

- ***Artículo 236: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.***

Se añade como material permitido para los zócalos los que imiten la piedra natural o el granito

ARTÍCULO RECTIFICADO:

Artículo 236: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados, permitiéndose materiales que imiten la piedra natural o el granito.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria
POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:24:49 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

2. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.

3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. La medición se hará en el medio punto de la fachada

4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.

5. Aquellas parcelas con medianerías vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.

6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

En el TÍTULO V, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN ÁREAS HOMOGENEAS; SECCION 1.- RESIDENCIAL de la Normas Urbanísticas Reguladoras del Valle de Santa Ana, se modifica el siguiente artículo:

- ***Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zona de enanche.***

Se elimina la condición de fondo máximo edificable, fijándose la edificabilidad en función del número de plantas y suponiendo un fondo máximo edificable de 15 metros, con el fin de no aumentar la edificabilidad de la zona de ordenanza.

ARTÍCULO RECTIFICADO:

Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zona de enanche.

Artículo 256. Definición.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.

Artículo 257. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:

   a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

interior de la manzana mediante el fondo máximo edificable y aumentar el ancho en las nuevas ordenaciones.

b) Respecto de las tipologías de viviendas tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.

c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 258. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos correspondientes.
2. Las alineaciones exteriores son obligatorias. Solo se permitirán retranqueos del frente de la fachada, y esto siempre que se justifique adecuadamente, tanto la necesidad del retranqueo, como las condiciones estéticas del tratamiento de medianerías vistas y espacios que deja libre aquel.

Artículo 259. Parcela mínima.

1. Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) para las nuevas parcelaciones.
2. Las parcelas con superficie inferior a 150 metros cuadrados recogidas ene l plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estarán sometidos a esta limitación de superficie.
3. No obstante, serán inedificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 194.1.

Artículo 260. Frente Mínimo.

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas señaladas en el punto 2 del artículo anterior.
2. No se establece frente máximo.

Artículo 261. Fondo Máximo edificable.

1. No se fija fondo máximo edificable.

Artículo 262. Superficie de ocupación mínima.

1. Será de 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.
2. El resto del solar se destinará a espacios libres o a usos complementarios de la vivienda, debiendo ser accesibles desde cada una de estas o desde los espacios comunes, en el caso de viviendas plurifamiliares.
3. La ocupación máxima, en el caso expuesto en el punto anterior, será del 40 % del espacio no ocupado por la edificación principal. Ningún elemento de las edificaciones secundarias podrá superar la altura máxima de 4,50 metros.
4. En planta baja, cuando esta planta no se dedique a vivienda, se podrá ocupar hasta el 100 % del solar para otros usos.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:25:27 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

Artículo 263. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 264. Edificabilidad.

1. Será el resultado de aplicar los parámetros definidos en los artículos anteriores, suponiendo un fondo máximo edificable de 15 metros.

Artículo 265. Usos de la edificación.

1. **Residencial privado.**
   Permitidos los grupos 1 y 2.
   En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegura la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y la plaza de garaje.
2. **Industrias y almacenaje.**
   Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempre que se trate de un edificio de una sola planta.
   En planta sótano, solo se permite almacén u aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
   En cualquier caso, deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.
3. **Comercial.**
   Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligros para el vecindario.
4. **Administrativo privado y oficinas.**
   Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.
5. **Hostelería.**

Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
b) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
c) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

6. **Deportivo.**
   Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
7. **Asistencial.**
8. Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 solo en planta baja.
b) El grupo 2 en cualquier planta.

9. **Religioso.**
   Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso contrario solo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.
10. **Educativo y cultural**
    Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
11. **Administrativo público.**
    Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
12. **Espectáculo y sala de reunión.**
    Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que solo se admite en planta baja.
13. **Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.**
    Permitidos del grupo 1 y 2, prohibidos todos los demás.

3. EFECTOS AMBIENTALES.

La presente innovación de planeamiento no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de unas normas subsidiarias que aunque afecta a suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Jerez de los Caballeros, a 21 de octubre de 2021

Fdo.: Luis Sartorius Sáenz
Arquitecto Director O.T.U.D.T.S

Fdo.: Ana María González Torres
Arquitecto Técnico O.T.U.D.T.S.

Fdo.: David González Barros
Asesor Jurídico O.T.U.D.T.S

Fdo.: Salvador Sánchez Pérez
Delineante O.T.U.D.T.S.

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E

Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:37:38 +02'00'

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 **Fax**: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 **CIF**: V-06182430 **E-mail**: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

CAPITULO V

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 235: Competencia

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su apartado K), 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.

2. Por tanto, la promoción, defensa y conservación de un medio ambiente urbano de calidad, desde el punto de vista estético, corresponde al ayuntamiento, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas Subsidiarias.

3. 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 dimensiones del edificio, como a su composición, los materiales y color a emplear, y a los detalles ornamentales del todo tipo.

4. En el mismo sentido, el ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de estas Normas Subsidiarias. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la administración, en los términos que se establezca la legislación aplicable.

Artículo 236: Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolores en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados, permitiéndose materiales que imiten la piedra natural o el granito.
2. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.
3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. La medición se hará en el medio punto de la fachada.
4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con las plantas bajas, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso especifico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.
5. Aquellas parcelas con medianerías vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.
6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria
POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:37:54 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18

Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zona de enanche.

Artículo 256. Definición.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.

Artículo 257. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
   a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana mediante el fondo máximo edificable y aumentar el ancho en las nuevas ordenaciones.
   b) Respecto de las tipologías de viviendas tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.
   c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 258. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos correspondientes.
2. Las alineaciones exteriores son obligatorias. Solo se permitirán retranqueos del frente de la fachada, y esto siempre que se justifique adecuadamente, tanto la necesidad del retranqueo, como las condiciones estéticas del tratamiento de medianerías vistas y espacios que deja libre aquel.

Artículo 259. Parcela mínima.

1. Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) para las nuevas parcelaciones.
2. Las parcelas con superficie inferior a 150 metros cuadrados recogidas ene l plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estarán sometidos a esta limitación de superficie.
3. No obstante, serán inedificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 194.1.

Artículo 260. Frente Mínimo.

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas señaladas en el punto 2 del artículo anterior.
2. No se establece frente máximo.

Artículo 261. Fondo Máximo edificable.

1. No se fija fondo máximo edificable.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria
POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:38:10 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18

Artículo 262. Superficie de ocupación mínima.

1. Será de 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.
2. El resto del solar se destinará a espacios libres o a usos complementarios de la vivienda, debiendo ser accesibles desde cada una de estas o desde los espacios comunes, en el caso de viviendas plurifamiliares.
3. La ocupación máxima, en el caso expuesto en el punto anterior, será del 40 % del espacio no ocupado por la edificación principal. Ningún elemento de las edificaciones secundarias podrá superar la altura máxima de 4,50 metros.
4. En planta baja, cuando esta planta no se dedique a vivienda, se podrá ocupar hasta el 100 % del solar para otros usos.

Artículo 263. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 264. Edificabilidad.

1. Será el resultado de aplicar los parámetros definidos en los artículos anteriores, suponiendo un fondo máximo edificable de 15 metros.

Artículo 265. Usos de la edificación.

1. **Residencial privado.**
   Permitidos los grupos 1 y 2.
   En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegura la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y la plaza de garaje.
2. **Industrias y almacenaje.**
   Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempre que se trate de un edificio de una sola planta.
   En planta sótano, solo se permite almacén u aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
   En cualquier caso, deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.
3. **Comercial.**
   Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligros para el vecindario.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria
POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:38:25 +02'00'
Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

4. **Administrativo privado y oficinas.**
   Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.
5. **Hostelería.**
   Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario:
   a) El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
   b) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
   c) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.
6. **Deportivo.**
   Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando esta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.
7. **Asistencial.**
   Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:
   a) El grupo 1 y 3 solo en planta baja.
   b) El grupo 2 en cualquier planta.
8. **Religioso.**
   Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso contrario solo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.
9. **Educativo y cultural.**
   Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
10. **Administrativo público.**
    Se admite en todas las categorías sin limitaciones.
11. **Espectáculo y sala de reunión.**
    Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que solo se admite en planta baja.
12. **Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.**
    Permitidos del grupo 1 y 2, prohibidos todos los demás.

Epígrafe 3. Áreas de ruina funcional sujetas a rehabilitación.

Artículo 266. Definición.

1. Se entiende por áreas de ruina funcional aquellas zonas del núcleo urbano que han sido objeto de abandono casi total por parte de sus pobladores, produciéndose, con el paso del tiempo, la ruina física de las edificaciones.

Artículo 267. Delimitación.

1. Estas áreas aparecen delimitadas en los planos de ordenación del núcleo con una trama específica y son las siguientes:

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/08/2022. La Secretaria

POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Firmado digitalmente por POVEDANO GIL MARIA JESUS - 08814864E
Fecha: 2022.09.26 14:38:46 +02'00'

Cód. Validación: 6EKRHPMZJYP9YTSZ5TDHTPMAC | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18