LUIS SARTORIUS SAENZ (1 de 4)
Arquitecto Superior (O.T.U.) - DIRECCIÓN
Fecha Firma: 19/05/2022
HASH: 5acdf0b6400e82b10a2d4d6b3a10cd4

David González Barroso (2 de 4)
Asesor Jurídico (O.T.U.)
Fecha Firma: 19/05/2022
HASH: bb0dc626571cfd9fa7aef95b8d78aaef

Ana María González Torres (3 de 4)
Arquitecta Técnica (O.T.U.)
Fecha Firma: 19/05/2022
HASH: 769450c2526a0a5acfc841a45c294c7b

MODIFICACIÓN PUNTUAL M-024 - 1/2022 DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVA DE LA FRONTERA – BADAJOZ

CONSISTENTE EN MODIFICAR VARIOS ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA.

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

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: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 28

SALVADOR SANCHEZ PEREZ (4 de 4)
Delinante
Fecha Firma: 19/05/2022
HASH: 264a58e2f7151b7e266a537d86894588e

Contenido

1.- ANTECEDENTES. 3
1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 3
1.2.- PROMOTOR. 3
1.3.- EQUIPO REDACTOR. 3
2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. 3
2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. 3
2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente. 4
2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación. 4
2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. 5
2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA. 6
2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 24
3. EFECTOS AMBIENTALES. 27

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 28

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente trabajo es la redacción de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, la M-024 - 1/2022 consistente en modificar los artículos 63, 65, 69, 70, 71, 74, 75, 90, 92, 97, 98, 108, 111, 114 y 117 de la normativa, para establecer nuevos parámetros de ocupación de planta baja llegando incluso al 100 % de ocupación siempre y cuando no se modifiquen los parámetros de edificabilidad de cada ordenanza. Con respecto a las medidas de patios, viviendas interiores, alturas de pisos… éstas se establecerán en base a las condiciones de habitabilidad de la legislación vigente. Así mismo, se pretende la modificación de algunas condiciones estéticas, como materiales de cerrajería, separación mínima entre vuelos, y la construcción de semisótanos, retranqueos y la prohibición de construir edificios de aparcamientos, ya que éste es uno de los usos industriales permitidos en el municipio.

Con respecto al artículo 23 y 100 de la normativa, se ha advertido error en el refundido vigente, omitiéndose una de las zonas de ordenanzas, por lo que se procederá a su subsanación.

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal de la Normas Subsidiarias Municipales del Planeamiento, ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Oliva de la Frontera (Badajoz).

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias 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.

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, con el objeto de establecer nuevos parámetros de ocupación de planta baja; regular las viviendas interiores, alturas de piso, medidas de patios… según la condiciones de la legislación vigente en materia de habitabilidad; admisión de la construcción de semisótanos y edificios destinados a aparcamientos, así como algunas condiciones estéticas respecto a las elementos de cerrajería, separación entre vuelos,…

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 28

Dichos parámetros se refieren única y exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, dentro de suelo urbano consolidado, por lo que su tramitación se realizará de acuerdo al artículo 49.4, del apartado j al apartado q de la LOTUS, en base a lo especificado en al artículo 50.4 de dicha LEY.

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

Oliva de la Frontera (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente de unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 7 de diciembre de 1994 y publicado en el DOE de 9 de agosto de 1994.

Esta modificación afecta a los parámetros urbanísticos de carácter detallado de ocupación de planta baja, medidas de patios, condiciones de habitabilidad, construcción de semisótanos y de una nueva zona de ordenanza, con el fin de favorecer la implantación de los usos previstos en las NN.SS. que necesitan esta modificación para adaptarse a las nuevas necesidades de los ciudadanos.

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, puesto que no se incrementa ni modifica densidades, aprovechamiento, edificabilidad, reserva de suelo… es decir, en ningún caso afecta a la edificabilidad máxima permitida ya que ésta viene regulada por un parámetro independiente a los parámetros a modificar, para cada una de las ordenanzas de cada zona.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, hace más de 27 años de la redacción de las Normas Subsidiaras de planeamiento de Oliva del Frontera, por lo que los condicionantes urbanísticos no se adaptan a las necesidades reales de los usos existentes. Es el caso de la ocupación de planta baja, las dimensiones y condiciones de los patios, las alturas mínimas y máximas, o la necesidad y viabilidad de los semisótanos. Así mismo, se modifican algunos condicionantes como materiales permitidos en algunas zonas. Independientemente de que existen zonas que podrían permitir nuevas tipologías por su ubicación con respecto al núcleo urbano.

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 28

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Oliva de la Frontera, se realiza conforme a lo previsto en el artículo 50 la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial urbanística y sostenible de Extremadura y los artículos 59 y 60 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura a iniciativa del Municipio.

La presente modificación se iniciará, si así lo estima el Ayuntamiento, después de transcurrir veintisiete años y tres meses (09/09/1994) de haberse publicado en el DOE la aprobación definitiva (07/12/1994) de las Normas Subsidiarias Municipales.

Procede conceptuarse como modificación de conformidad con el artículo 59.6 Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura al no incurrir en ningún supuesto de revisión de los establecidos en los apartados 4 y 5 del mismo artículo y cuerpo legal. Asimismo, no se altera de forma sustancial el modelo urbano definido en la normativa de planeamiento vigente ni supone un incremento del suelo urbano ya existente o disminución de sus zonas verdes.

Dadas las características y la escasa entidad de las modificaciones plantadas, éstas no deberán someterse a evaluación ambiental al quedar fuera de su ámbito de aplicación de conformidad con lo establecido en los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Con respecto al procedimiento a seguir, la Ley 11/2018, establece en la letra d) de la Disposición transitoria segunda que será el previsto en esta Ley. La letra e) del mismo precepto establece que la aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio.

En el supuesto que nos ocupa sólo se prenden modificar determinaciones ordenación detallada por lo que deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 11/2018 y el artículo 60 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 28

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

Planeamiento vigente	**Modificación Puntual**
Artículo 23.- Zonificación y calificación. Las Zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación: 1.- Suelo Urbano: - Zona I.- Residencial Casco Antiguo - Zona II.- Residencial unifamiliar en línea - Zona III.- Residencial plurifamiliar - Zona IV.- Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial - Zona V.- Industrial - Zona VII.- Espacios Libres - Zona VIII.- Terciario La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación nº 3. Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas. 2.- Suelo Urbanizable: - Residencial unifamiliar en línea. - Industrial	Artículo 23.- Zonificación y calificación. Las Zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación: 1.- Suelo Urbano: - Zona I.- Residencial Casco Antiguo - Zona II.- Residencial unifamiliar en línea - Zona III.- Residencial plurifamiliar - Zona IV.- Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial - Zona V.- Industrial - Zona VI.- Equipamiento Dotacional - Zona VII.- Espacios Libres - Zona VIII.- Terciario La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación nº 3. Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas. 2.- Suelo Urbanizable: - Residencial unifamiliar en línea. - Industrial

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas. 3.- Suelo No Urbanizable: - De Especial Protección: • Forestal. • Hidrológica. • Del Sistema General de Comunicaciones. - Genérico. Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.	La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas. 3.- Suelo No Urbanizable: - De Especial Protección: • Forestal. • Hidrológica. • Del Sistema General de Comunicaciones. - Genérico. Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.
Artículo 63.- Tipología de la edificación. Definiciones. La edificación en el Suelo Urbano del municipio de Oliva de la Frontera deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define: a) Edificación en Línea: Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar. b) Edificación Aislada: Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice	Artículo 63.- Tipología de la edificación. Definiciones. La edificación en el Suelo Urbano del municipio de Oliva de la Frontera deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define: a) Edificación en Línea: Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar. b) Edificación Aislada: Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice

de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales. c) Edificación en Hilera: Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 30 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.	de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso. c) Edificación en Hilera: Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.
Artículo 65.- Viviendas interiores. No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiendo como tales aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública. De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado. Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando, a este efecto al patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en el párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m^2 y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio de 7 metros.	Artículo 65.- Viviendas interiores. Las viviendas interiores se acogerán a lo que determine la legislación vigente en materia de habitabilidad.
Artículo 69.- Planta baja. 1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.	Artículo 69.- Planta baja. 1. La altura libre mínima de la planta baja será la que determine la legislación vigente en materia de habitabilidad.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo. 3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros. 4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso. 5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 4 metros.	2. Se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano establecido en el artículo 70. 3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros. 4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso. 5. La altura libre de la planta baja será como máximo de 4 metros medida desde la rasante en el centro de la fachada hasta la cara inferior del forjado. 6. En el caso de edificio de una planta con cubierta resuelta con forjados o paños inclinados, la altura se deberá cumplir en su encuentro con la fachada
Artículo 70.- Sótanos. 1. Se podrá edificar una planta de sótano. 2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario. 3. La altura libre mínima de la planta de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos. 4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada. 5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.	Artículo 70.- Sótanos y semisótanos. 1. Se podrá edificar una planta de sótano y semisótanos. 2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de habitabilidad. 3. La altura libre mínima de la planta de la planta de sótano y semisótano será la que determine la legislación vigente en materia de habitabilidad. 4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

	5. En los semisótanos en viviendas, al considerarse desdoblamiento de la planta baja, su altura en metros, sobre rasante, computa respecto a la máxima total de la planta baja conforme al artículo 69. Se podrán abrir huecos a fachada.
Artículo 71.- Planta de piso. 1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja. 2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 4,00 metros. 3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.	Artículo 71.- Planta de piso. 1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja. 2. La altura libre mínima en plantas de piso destinadas a vivienda será la que determine la legislación vigente en materia de habitabilidad. 3. La altura libre mínima en plantas de piso destinadas a almacenamiento, y que no reúnan los requisitos de doblado conforme al artículo 72, podrá ser libre hasta la fijada como máxima, si bien computará como planta. 4. La altura máxima libre entre plantas de cualquier uso será de 3,7 metros. 5. En el caso de edificio con cubierta resuelta con forjados o paños inclinados, la altura se deberá cumplir en su encuentro con la fachada.
Artículo 74.- Vuelos y pretiles. 1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados como mínimo a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros como máximo del paramento de fachada en el caso de balcones, terrazas y cierras, y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas. 2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará ½ de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.	Artículo 74.- Vuelos y pretiles. 1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados como mínimo a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros como máximo del paramento de fachada en el caso de balcones, terrazas y cierras, y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas. 2. No se fija longitud máxima de los vuelos en fachada.

3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros. 4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación. 5. Quedan prohibidos los vuelos en patios. 6. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional. 7. Los pretiles de los balcones y terrazas tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.	3. No se fija separación mínima entre tramos volados. 4. Se permitirán los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación. 5. Quedan prohibidos los vuelos en patios. 6. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional. 7. Los pretiles de los balcones y terrazas tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.
Artículo 75.- Patios cerrados. 1. Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros. 2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a ½ de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares. 3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. 4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.	Artículo 75.- Patios. 1. Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas estarán conformes a la legislación vigente en materia de habitabilidad respecto a las medidas exigibles a los patios. 2. La forma de planta del patio será tal que permita las determinaciones de la legislación vigente en materia de habitabilidad. 3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. 4. Se permiten los patios abiertos a fachada, solo en las tipologías de vivienda aislada y en hilera los cuales deberán contar con un cerramiento con una altura mínima de 2,00 metros, y una altura mínima de 0,90 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

Artículo 90.- Usos. Limitaciones generales de usos: 1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos pantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m^2. 2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias. 3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.	Artículo 90.- Usos. Limitaciones generales de usos: 1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos pantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m^2. 2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
Artículo 92.- Condiciones mínimas. Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1.944 serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.	Artículo 92.- Condiciones mínimas. Todas las condiciones serán las que establezca la legislación vigente en esta materia.
Artículo 97.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería. 1. Huecos: En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será: - Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5. - Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,2. Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho mayor o igual a 1,6/1.	Artículo 97.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería. 1. Huecos: En general, la proporción de huecos en fachada por línea de los mismos entre forjados será: - Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 0,70. En el caso de existir puerta de acceso a garaje o escaparate se podrá aumentar dicha proporción hasta 0,8. - Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,2. En la Zona I.- Residencial Casco antiguo, los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho mayor o igual a 1,4/1, excepto en escaparates de comercio, puertas de garaje y huecos en doblado y semisótano. En el resto de zonas, la relación entre altura/ancho será libre.

2. Carpintería exterior: - Zona I.- Residencial Casco Antiguo: En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc. será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales, o de PVC o de aluminio lacado en color blanco, colores oscuros o imitación a madera. - Resto de las Zonas de Suelo Urbano y Suelos Urbanizable y No Urbanizable: Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados. 3. Cerrajería: En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales (colores oscuros).	2. Carpintería exterior: - Zona I.- Residencial Casco Antiguo: En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc. será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales, o de PVC o de aluminio lacado en color blanco, colores oscuros o imitación a madera. - Resto de las Zonas de Suelo Urbano y Suelos Urbanizable y No Urbanizable: Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados. 3. Cerrajería: En balcones, rejas y otros elementos, serán de acero inoxidable, o hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales (colores oscuros).
Artículo 98. Retranqueos. Quedan expresamente prohibidos los retranqueaos de los cerramientos de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.	Artículo 98. Retranqueos. Quedan expresamente prohibidos los retranqueaos de los cerramientos de la línea de fachada principal, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea, entendiéndose como fachada principal aquella en la que se ubica la puerta de acceso desde la calle a los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.
Artículo 100.- Condiciones mínimas. El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas que se delimitan el Plano nº 3 de Ordenación. 1. Zona I.- Residencial Casco Antiguo. 2. Zona II.- Residencial unifamiliar en línea. 3. Zona III.- Residencial plurifamiliar. 4. Zona IV.- Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial.	Artículo 100.- Condiciones mínimas. El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas que se delimitan el Plano nº 3 de Ordenación. 1. Zona I.- Residencial Casco Antiguo. 2. Zona II.- Residencial unifamiliar en línea. 3. Zona III.- Residencial plurifamiliar. 4. Zona IV.- Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial.

5. Zona V.- Industrial. 6. Zona VI.- Equipamiento Dotacional. 7. Zona VII.- Espacios Libres.	5. Zona V.- Industrial. 6. Zona VI.- Equipamiento Dotacional. 7. Zona VII.- Espacios Libres. 8. Zona VIII.- Terciario
Artículo 105.- Aparcamientos obligatorios 1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, pudiendo ser ésta al aire libre en lugar público, al aire libre en lugar privado o subterráneo. Se exceptúa de esta obligación a la Zona I, salvo las Unidades de Ejecución de dicha Zona. 2. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 ms., con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.	Artículo 105.- Aparcamientos obligatorios 1. En las obras de nueva planta de categoría plurifamiliar, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, debiendo estar ésta, en lugar privado dentro de la parcela, al aire libre, planta baja o subterráneo. 2. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de dimensiones y accesos conforme legislación vigente en materia de habitabilidad. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.
Artículo 108.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 5 m. Fondo - 8 m. Superficie – 70 m^2. - Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.	Artículo 108.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 5 m. Fondo - 8 m. Superficie – 70 m^2. - Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será: Categoría 1ª, Talleres artesanales – 250 m^2. II.- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 83. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 62). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m^2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela. - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: 20 metros . - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a linderos. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de	- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será: Categoría 1ª, Talleres artesanales – 250 m^2. II.- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 83. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela. - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: Todo el fondo de parcela. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a linderos. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 28

acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: • Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,4 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,4 m^2/ m^2 para tres plantas. • En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m^2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m^2/ m^2, para dos plantas y de 3 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 1,00 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.	acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: • Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,4 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,4 m^2/ m^2 para tres plantas. • En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m^2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m^2/ m^2, para dos plantas y de 3 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 1,00 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.
Artículo 111.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:	Artículo 111.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 28

Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 100 m^2.	Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 100 m^2.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.	- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas. • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m^2. • Categoría 2ª - Pequeña Industria compatible con la vivienda – 300 m^2. • Categoría 4ª – Garaje-Aparcamiento y Servicio de automóvil – 300 m^2.	- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas. • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m^2. • Categoría 2ª - Pequeña Industria compatible con la vivienda – 300 m^2. • Categoría 4ª – Garaje-Aparcamiento y Servicio de automóvil – 300 m^2.
II.- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente: 1º) Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueos a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 63. 2º) Los grupos de, como mínimo 30 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.	II.- Tipología edificatoria: Se permiten las tres tipologías de edificación definidas en el artículo 63: Edificación en Línea Edificación Aislada Edificación en Hilera
III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m^2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.	III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:	- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

• Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: 20 metros . - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: • Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada. • Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueara un mínimo de 3 metros. • Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del ultimo forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: • Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas.	• Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: Todo el fondo de parcela. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: • Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada. • Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 2 metros a fachada. • Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas o alguna de sus lindes un mínimo de 2 metros. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del ultimo forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: • Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas.

• En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m²/ m², para dos plantas y de 3 m²/ m² para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 0,90 m² de techo por m² de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.	• En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m²/ m², para dos plantas y de 3 m²/ m² para tres plantas. Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 0,90 m² de techo por m² de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.
Artículo 114.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 100 m². - Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. - Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes Normas Urbanísticas. • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m².	Artículo 114.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 100 m². - Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. - Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes Normas Urbanísticas. • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m².

II.- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueos de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 63. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 62). - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: 20 metros . - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de la tipología aislada. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación “Catalogo y Altura de la Edificación” y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela:	II.- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueos de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 63. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 62). - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Plurifamiliar: 20 metros. • Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: Todo el fondo de parcela. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de la tipología aislada. IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación “Catalogo y Altura de la Edificación” y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m^2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m^2/ m^2, para dos plantas y de 3 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 0,90 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.	• Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. • En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m^2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m^2/ m^2, para dos plantas y de 3 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 0,90 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.
Artículo 117.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 120 m^2.	Artículo 117.- Condiciones de edificación. I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. - Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Fachada - 6 m. Fondo - 12 m. Superficie – 120 m^2.

- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes Normas urbanísticas, la cual será: • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m^2. • Categoría 2ª - Pequeña Industria compatible con las viviendas – 300 m^2. • Categoría 3ª – Industria incómoda para vivienda – 1.000 m^2. • Categoría 4ª – Garaje-Aparcamiento y Servicio de automóvil – 300 m^2. - Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. II.- Tipología edificatoria: - Uso residencial: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. - Otros usos: Edificación en línea o aislada. Art. 62. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: Todo el fondo de parcela. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Otros usos no residenciales: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.	- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes Normas urbanísticas, la cual será: • Categoría 1ª - Talleres artesanales – 250 m^2. • Categoría 2ª - Pequeña Industria compatible con las viviendas – 300 m^2. • Categoría 3ª – Industria incómoda para vivienda – 1.000 m^2. • Categoría 4ª – Garaje-Aparcamiento y Servicio de automóvil – 300 m^2. - Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. II.- Tipología edificatoria: Se permiten las tres tipologías de edificación definidas en el artículo 63: Edificación en Línea, Edificación Aislada y Edificación en Hilera. III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: • Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela. • Otros usos: Todo el fondo de parcela. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: • Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

	• Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 2 metros a fachada. • Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas o alguna de sus lindes un mínimo de 2 metros.
IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del ultimo forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,90 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.	IV.- Volumen: - Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del ultimo forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano nº 5 de Ordenación "Catalogo y Altura de la Edificación" y el Artículo 72 de estas Normas Urbanísticas. - Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,4 m^2/ m^2, para dos plantas y de 2,1 m^2/ m^2 para tres plantas. - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,90 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad. V.- Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En el TÍTULO I, DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL; CAPÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO; SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 23.- Zonificación y Calificación.**

  Se aprovecha esta modificación para modificar este artículo, tras detectarse error en la transcripción de su refundido vigente (se omite la Zona VI) derivado de una modificación anterior.

En el TÍTULO II, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO I: CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 63.- Tipología de edificación. Definiciones.**

  Se actualizan las definiciones de Edificación Aislada y en Hilera.

- **Artículo 65.- Viviendas interiores.**

  Se actualizan las condiciones y exigencias a la legislación vigente en materia de habitabilidad.

En el TÍTULO II, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO II: CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica los siguientes artículos:

- **Artículo 69.- Planta baja.**

  Se actualiza la altura mínima y se posibilitan semisótanos y entresuelos a las condiciones de la legislación vigente en materia de habitabilidad.

- **Artículo 70.- Sótanos.**

  Se actualiza altura libre y se permiten semisótanos.

- **Artículo 71.- Planta de piso.**

  Se actualiza altura libre a las condiciones de la legislación vigente en materia de habitabilidad.

- **Artículo 74.- Vuelos y pretiles.**

  Se elimina la restricción de separación mínima entre balcones, terrazas y cierres y se permiten que estos pueden ser corridos a más de un hueco.

Cód. Validación: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 28

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

- **Artículo 75.- Patios cerrados.**

  Se actualizan condiciones a la legislación vigente en materia de habitabilidad y se permiten patios abiertos a fachada.

En el TÍTULO II, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE USO de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 90.- Usos.**

  Se elimina la prohibición de edificios para uso de aparcamientos, ya que dicho uso se encuentra enmarcado dentro de los usos del artículo 85 (uso industrial).

En el TÍTULO II, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO V: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 92.- Condiciones mínimas.**

  Se actualizan condiciones mínimas a la legislación vigente.

En el TÍTULO II, CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; CAPÍTULO VI: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 97.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.**

  Se actualizan condiciones

- **Artículo 98.- Retranqueos.**

  Se permiten los retranqueos en Edificación en Línea de manera excepcional, cuando dan acceso a la fachada principal.

En el TÍTULO III, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 100.- Zonificación.**

  Se aprovecha esta modificación para modificar este artículo, tras detectarse error en la transcripción de su refundido vigente (se omite la Zona VIII), derivado de una modificación anterior.

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: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 28

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

- **Artículo 105.- Aparcamientos obligatorios.**

Se aprovecha esta modificación para modificar este artículo, a fin de fijar una regulación nueva de la dotación de aparcamientos obligatorios.

En el TÍTULO III, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I – RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 108.- Condiciones de edificación, apartado III.- Implantación.**

Se permite la ocupación del 100% de la parcela.

En el TÍTULO III, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 111.- Condiciones de edificación, apartado II.- Tipología edificatoria y III.- Implantación.**

Se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja sin modificar en ningún caso la edificabilidad y se permiten otras tipologías.

En el TÍTULO III, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III – RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- **Artículo 114.- Condiciones de edificación, apartado III.- Implantación.**

Se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja sin modificar en ningún caso la edificabilidad.

En el TÍTULO III, CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO; CAPÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL de las Normas Subsidiarias Municipales, se modifica el siguiente artículo:

- Artículo **117.- Condiciones de edificación, apartado II.- Tipología edificatoria y III.- Implantación.**

Se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja sin modificar en ningún caso la edificabilidad y se permiten otras tipologías.

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: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28

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 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 legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

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 Barroso
Asesor Jurídico O.T.U.D.T.S.

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

Mancomunidad Sierra Suroeste, Jerez de los Caballeros, mayo de 2022

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

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: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 28

La pongo yo, la Secretaria General de este Ayuntamiento, que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria el día 31 de marzo de 2023

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

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: 43WQC2HJN3S67RCGZFJQX9DHT | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 28