

Viernes, 22 de abril de 2022

### Sección I - Administración Local

#### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Cáceres

#### **ANUNCIO. Aprobación modificación Plan General Municipal Art. 4.5.4.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 16 de diciembre de 2021, acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan General Municipal relativa a la redacción de los artículos 4.5.4, uso comercial, 4.4.4 uso industria, 4.5.5 uso oficinas, 4.5.6 uso hotelero y 4.5.7 uso recreativo.

Lo que se hace publico para general conocimiento, una vez que se ha procedido a la inscripción de citada Modificación puntual del Plan General Municipal en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adscrito a la Consejería de Agricultura, desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura con fecha 10/02/2022 y con el numero CC/006/2022.

El contenido normativo de la modificación aprobada es el siguiente:

La redacción actual del actual artículo 4.5.4. es el siguiente:

Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

El acondicionamiento de los locales cumplirá lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente (nacional, autonómica o municipal), por la que se establezcan condiciones de protección contra incendios, reglamentación de ruidos y vibraciones, ventilación, y cualquier otra que afecte a las instalaciones o actividades desarrolladas en el local, y en todo caso a lo regulado por el Código Técnico.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.



Viernes, 22 de abril de 2022

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el Código Técnico de la Edificación vigente, sin menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente, además de un Plan de Emergencia para las categorías 3.ª y 4.ª.

La luz y ventilación de los locales cumplirá lo regulado en el Código Técnico.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente y ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura de los locales comerciales en planta baja, será la que se especifica en la Norma Zonal correspondiente.

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán las condiciones exigibles por la norma CTE en vigor y normativa de accesibilidad correspondiente.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Un inodoro y lavabo hasta cien (100) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción, hasta los mil cien (1100) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados adicionales, hasta los dos mil (2000) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada seiscientos (600) metros cuadrados adicionales, hasta los cinco mil (5000) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada mil (1000) metros cuadrados adicionales a partir de cinco mil (5000) m2.

A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con la parte de local destinada al público en general, referida en el apartado g) Superficie de venta, salvo a través de un vestíbulo o zona de aislamiento



Viernes, 22 de abril de 2022

e) Locales en plantas inferiores a la baja, baja y primera.

Los usos al servicio del comercio que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por comunicaciones verticales, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación, o comunicado con el acceso a comercios situados en planta baja, si los hubiera.

Los locales comerciales en pasajes, sólo se permitirán en planta baja.

f) Carga y descarga.

En todos los casos, y cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez por ciento (10%) de los aparcamientos obligatorios.

g) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, estén cubiertos o no, y a los que pueden acceder normalmente el público, incluyendo los escaparates y los espacios ocupados por expositores y mostradores, cajas, pasillos y accesos, excepto los aparcamientos.; se excluyen por tanto las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.).

En ningún caso la superficie de venta de cada nuevo comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.



Viernes, 22 de abril de 2022

### h) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

### i) Pasajes comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público desde la vía pública o espacio habilitado para uso público. El ancho mínimo será de cinco (5) metros y su altura libre mínima será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

### j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente que supere dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta

j.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a dos mil (2.000) metros cuadrados, o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del apartado j.1) anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

## 2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá, para los comercios en categoría 2.<sup>a</sup> definidos en el artículo 4.5.2 apartado a) de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, salvo en suelo urbano consolidado, en que no será necesaria dicha dotación en locales inferiores a quinientos (500) metros cuadrados.

En las categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.



Viernes, 22 de abril de 2022

A efectos de cómputo, en caso de no constar explícitamente el número de plazas de estacionamiento de turismos disponibles, se calculará a razón de veintiocho (28) metros cuadrados por cada plaza de aparcamiento.

Se propone la siguiente redacción:

Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D).

1. Condiciones.

a.) Condiciones de los locales.

El acondicionamiento de los locales cumplirá lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente (nacional, autonómica o municipal), por la que se establezcan condiciones de protección contra incendios, reglamentación de ruidos y vibraciones, ventilación, y cualquier otra que afecte a las instalaciones o actividades desarrolladas en el local, y en todo caso a lo regulado por el Código Técnico.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el Código Técnico de la Edificación vigente, sin menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente, además de un Plan de Emergencia para las categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.

La luz y ventilación de los locales cumplirá lo regulado en el Código Técnico.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente y ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura de los locales comerciales en planta baja, será la que se especifica en la Norma Zonal correspondiente.



Viernes, 22 de abril de 2022

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán las condiciones exigibles por la norma CTE en vigor y normativa de accesibilidad correspondiente.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Un inodoro y lavabo hasta cien (100) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción, hasta los mil cien (1100) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados adicionales, hasta los dos mil (2000) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada seiscientos (600) metros cuadrados adicionales, hasta los cinco mil (5000) metros cuadrados.
- Un inodoro y lavabo por cada mil (1000) metros cuadrados adicionales a partir de cinco mil (5000) m2.

A partir de los cien (100) metros cuadrados se dividirán para señoras y para caballero. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con la parte de local destinada al público en general, referida en el apartado g) Superficie de venta, salvo a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

Hasta un 60% de los inodoros de los aseos masculinos podrán ser sustituidos por urinarios.

e) Locales en plantas inferiores a la baja, baja y primera

Los usos al servicio del comercio que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a este por comunicaciones verticales cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación, o comunicado con el acceso a comercios situados en planta baja, si los hubiera.

Los locales comerciales en pasajes, sólo se permitirán en planta baja.



Viernes, 22 de abril de 2022

f) Carga y descarga.

En todos los casos, y cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez por ciento (10%) de los aparcamientos obligatorios.

g) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, estén cubiertos o no, y a los que pueden acceder normalmente el público, incluyendo los escaparates y los espacios ocupados por expositores y mostradores, cajas, pasillos y accesos, excepto los aparcamientos.; se excluyen por tanto las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.).

En ningún caso la superficie de venta de cada nuevo comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

h) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

i) Pasajes comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público desde la vía pública o espacio habilitado para uso público. El ancho mínimo será de cinco (5) metros y su altura libre mínima será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la



Viernes, 22 de abril de 2022

condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente que supere dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

j.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a dos mil (2.000) metros cuadrados, o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del apartado j.1) anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

## 2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá, para los comercios en categoría 2.ª definidos en el artículo 4.5.2 apartado a) de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, salvo en suelo urbano consolidado, en que no será necesaria dicha dotación en locales inferiores a quinientos (500) metros cuadrados.

En las categorías 3.ª y 4.ª se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

A efectos de cómputo, en caso de no constar explícitamente el número de plazas de estacionamiento de turismos disponibles, se calculará a razón de veintiocho metros cuadrados por cada plaza de aparcamiento

Los demás artículos reformados en relación a la posibilidad de cambiar sanitarios por urinarios quedarán redactados según lo siguiente:

### Artículo 4.4.4. Condiciones particulares de la Clase Industria (D).

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

TIPO I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a treinta (30) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.



Viernes, 22 de abril de 2022

TIPO II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

TIPO III. Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.

TIPO IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

TIPO V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

#### 1. Medidas de contaminación.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones existentes o que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la Protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes. El Plan General establece subsidiariamente las determinaciones siguientes:

- a) Atmosférica. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del ambiente Atmosférico y regulado por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975,



Viernes, 22 de abril de 2022

de 6 de febrero.

b) Aguas residuales.

En el caso de que el vertido de cada industria individual no cumpla las características admisibles fijadas en el presente artículo, tendrán la obligación de depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela o cada industria individual debe contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales vierta en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

b.1) Referente a la Protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- El efluente, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables, que puedan afectar directa o indirectamente, al funcionamiento de la red de saneamiento, o que puedan producir su obstrucción.
- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado produciendo alguna de las incluidas en los anteriores apartados.

b.2) Referente a la Protección de la estación depuradora común:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como los de
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir en los procesos de depuración.



Viernes, 22 de abril de 2022

b.3) En relación con la composición química y biológica del efluente:

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

DBOs	40	mg/l
pH	5,5-8,5	-
Temperatura (°C)	30	°C
Sólidos en suspensión (partículas En suspensión o decantables 0,2 micras)	30	mg/l
Aceite y grasas	100	mg/l
Arsénico	1-2	mg/l
Plomo	1-2	mg/l
Cromo total	5	mg/l
Cromo hexavalente	5	mg/l
Cobre	5	mg/l
Cinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Nitrogeno N	10	mg/l
Nitrogeno NH4	15	mg/l
Mercurio	1	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l



Viernes, 22 de abril de 2022

Cianuros	5	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

### c) Ruidos.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros máximos ambientales para zonas con actividades industriales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

### 2. Condiciones.

Las diversas categorías de industrias cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

#### a) Constructivas y dimensionales.

Con carácter general todas las condiciones de los locales de uso industrial cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a ventilación, seguridad contra incendios, salubridad, etc.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de superficie destinada a la actividad industrial, esta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, ni las zonas de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de separación.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada (a nivel urbanístico) las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) y un volumen de diez metros cúbicos (10 m<sup>3</sup>).

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del



Viernes, 22 de abril de 2022

local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijara por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, con excepción de la categoría 4.a, taller doméstico, que se registra por las condiciones del uso de vivienda.

c) Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en el CTE vigente u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

d) Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un(1) inodoro, un (1) urinario, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia, con excepción de la categoría 4.a, taller doméstico, que se registrará por las condiciones del uso de vivienda.

Hasta un 60% de los inodoros de los aseos masculinos podrán ser sustituidos por urinarios

e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Se admite la implantación en la planta sótano de cualquier uso, siempre que no implique la estancia prolongada de personas, y siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento de la industria. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollara sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).



Viernes, 22 de abril de 2022

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Instalaciones.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las maquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un/a técnico/a legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

g) Potencia instalada.

La potencia electromecánica esta determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las maquinas y aparatos y se expresara en caballos de vapo (CV). No se evaluara ocmo potencia la de las maquinas portátiles con fuerza no superior a n tercio de CV cuando el numero de eestas no exceda de cuatro (4) ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada conservación de alimentos o generos,

h) Carga y descarga.

Cuando la superficie de produccion o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camion, con unas bandas libres laterales permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados debera duplicarse dicho espacio y anadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de produccion o almacenaje.



Viernes, 22 de abril de 2022

### 3. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller, quedando expresamente prohibida la utilización de la vía pública, a efectos de reparación o manipulación de los vehículos.

#### Artículo 4.5.5. Condiciones particulares de la Clase Oficinas (D).

##### 1. Condiciones.

###### a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación, condiciones de ventilación e iluminación, seguridad contra incendios, salubridad, etc., cumplirán las medidas de seguridad y condiciones exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable, y específicamente en el Código Técnico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico/a competente.

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

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

###### b) Altura libre.

La altura mínima de los locales será de doscientos ochenta (280) centímetros en las categorías 1.a y 2.a. En categoría 3.a se regirán por las determinaciones del uso residencial.



Viernes, 22 de abril de 2022

c) Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolvera como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

En concreto, los edificios cuyo uso sea oficinas, cuya superficie sea superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumplirán lo regulado por el Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, tal y como se especifica en su artículo 22.

d) Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo hasta cien(100) metros cuadrados de superficie útil. Por encima de esa dimensión se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales. Hasta un 60% de los inodoros de los aseos masculinos podrán ser sustituidos por urinarios

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia. En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en sótano y semisótano, y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollara sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Despachos profesionales.

Se consideran compatibles, en coexistencia con el uso de vivienda, los despachos



Viernes, 22 de abril de 2022

profesionales, cuando la actividad se desarrolla por el/a titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas); y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual de/al titular de la actividad o del/a representante o administrador/a en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que esten anexos.

### 2. Dotación de aparcamiento

En el caso de que el uso de oficina se establezca como uso exclusivo, se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

### Artículo 4.5.6. Condiciones particulares de la Clase Hotelero (D).

#### 1. Condiciones.

##### a) Condiciones de los locales.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico/a competente.

##### b) Circulación interior.

Cuando el uso hotelero este establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde el espacio público.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una (1) planta se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones.

##### c) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada



Viernes, 22 de abril de 2022

doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentara un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Hasta un 60% de los inodoros de los aseos masculinos podrán ser sustituidos por urinarios

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

d) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisotano o en sotano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estara subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollara sobre rasante y tendra respecto a este un caracter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendran caracter público independiente.

e) Compatibilidad de usos.

Se permite la implantacion de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podra superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

2. Dotacion de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada seis (6) camás en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1) plaza por cada ocho (8) camás en suelo urbano, con de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

le será de aplicacion lo dispuesto en la regalmentaicon general vigente sobre la materia y en especial la referente al reglamento General de Poliiio de Espectaculos, Codigo tecncio de la edificación en vigor y demás disposiciones .



Viernes, 22 de abril de 2022

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de Protección del medio ambiente relacionados en el Título VII, Capítulo 7.1 a 7.3 de las presentes Normas Urbanísticas, e igualmente se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico/a competente.

#### b) Distancias mínimas.

Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente vigente en materia de ruidos y vibraciones.

En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicara la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.

Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

Este régimen de distancias podrá excepcionalmente aumentarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico, artístico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.

#### c) Medición de distancias.

La medición de las distancias se regula asimismo en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

#### d) Régimen de solicitud.

Se regula igualmente la tramitación de solicitudes en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo.

Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) Distancias mínimas



Viernes, 22 de abril de 2022

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentara la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.

e) Superficies mínimas.

La superficie util mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:

Locales incluidos en el grupo I, 50 m<sup>2</sup>. Locales incluidos en el grupo II, 75 m<sup>2</sup>. Locales incluidos en el grupo III, 100 m<sup>2</sup>. Locales incluidos en el grupo IV, 300 m<sup>2</sup>. Locales incluidos en el grupo V, 300 m<sup>2</sup>. Locales incluidos en el grupo VI, 300 m<sup>2</sup>.

Se considera superficie util la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de esta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.

En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo.

f) Anchura de las calles.

La forma de evacuación y anchuras de las calles a las que tengan salida locales de uso público, estarán a lo dispuesto en las condiciones reguladas en el CTE, en su caso, así como a las disposiciones que lo completen, desarrollen o modifiquen.

g) Altura mínima.

La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:

Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m. Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m. Locales incluidos en el grupo III, 3,20 m. Locales incluidos en el grupo IV, 3,60 m. Locales incluidos en el grupo V, 2,80 m. Locales incluidos en el grupo VI, 3,60 m.

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30 m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a estos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie del mismo. En los espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc., la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para el caso de aseos y pasillos.



Viernes, 22 de abril de 2022

### h) Vestíbulos de acceso.

Salvo los locales o actividades incluidas en los grupos I y II, el acceso se realizara mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y Protección contra incendios.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.

### i) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, esta se realizara mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros. Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público. La evacuación del aire al exterior, se realizara conforme a lo determinado al respecto por el CTE. No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

### j) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, salvo en los incluidos en los grupos I y II, se dispondrá de instalación de climatización.

La instalación se realizara de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportara la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la Junta de Extremadura.

En la instalación se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.

### k) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del apartado II, serán:

Locales incluidos en el grupo I, 50 dBA. Locales incluidos en el grupo II, 55 dBA. Locales incluidos en el grupo III, 60 dBA. Locales incluidos en el grupo IV, 75 dBA. Locales incluidos en el grupo V, 60 dBA. Locales incluidos en el grupo VI, 60 dBA.



Viernes, 22 de abril de 2022

El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.

### l) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil

.Hasta un 60% de los inodoros de los aseos masculinos podrán ser sustituidos por urinarios.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a estos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

### 2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de los grupos IV, V y VI, solo cuando este sea de nueva construcción en edificio de uso exclusivo o compartido con otros usos terciarios, o sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos; y siempre en suelo urbanizable.

Lo que se hace publico para general conocimiento

Caceres, 18 de abril de 2022  
Juan Miguel González Palacios  
SECRETARIO GENERAL

