

La tipología edificatoria designada para este ámbito es el de Edificación Abierta, que se materializa en bloques aislados o agrupados, de manera que la ordenación volumétrica de la edificación conlleve una ocupación parcial de parcela y genere, en consecuencia, espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

#### Art. 4.2.- Ámbito.

La Zona de Residencia Asistencial está localizada en la manzana denominada M-20 en los Planos de Ordenación que complementan este Plan Parcial, y que se grafía con las siglas RA, alcanzando una superficie total de 4.739,21 m2s.

#### Art. 4.3.- Usos.

Para el uso Residencia Asistencial se estará a lo determinado en el Artículo III.39.4.4 de las Ordenanzas del PGOU de Plasencia.

“... acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitarias a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, ...”

#### 1. Usos Compatibles.

Serán compatibles el resto de usos contenidos dentro del uso genérico terciario en los términos regulados en los artículos 3.1 y 3.3 de las presentes Ordenanzas.

#### Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

#### Art. 4.4.- Condiciones de la Parcela.

##### 1. Parcela Mínima.

Se establece como Parcela Mínima aquella que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Superficie igual o mayor a 2.000 m2s.
- b) Fachada a la Alineación Principal igual o mayor a 25 m.

##### 2. Ocupación Máxima de Parcela.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de retranqueos mínimos, edificabilidad y altura máxima.

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una superficie mínima del 40% de los mismos, pudiendo destinarse a juegos o usos deportivos.

##### 3. Alineaciones.

Las Alineaciones Principales son las señaladas en la Documentación Gráfica que acompañan a estas Normas, y que complementa el Documento de Plan Parcial. Las alineaciones secundarias serán las resultantes de efectuar los retranqueos mínimos determinados en el Apartado desarrollado a continuación.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.). En todos los casos, la parte inferior del cerramiento se ejecutará a modo de zócalo, debiendo ser macizo a base de elementos pétreos en granito del lugar.

En aquellos casos que sea necesaria la ejecución de un muro de contención de tierras y, por tanto, el alzado del muro de contención se encuentre por encima de la rasante del Vial sobre el que recae o de la rasante en contacto con la Zona Verde contigua con la parcela, este alzado tendrá el mismo tratamiento de zócalo que el del cerramiento antes descrito, es decir se terminará con una apariencia de muro de elementos pétreos en granito del lugar.

##### 4. Retranqueos.

La línea exterior de la edificación deberá retranquearse de los lindes exteriores de la parcela un mínimo de 3,00 m. en todos los casos.

#### Art. 4.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### 1. Edificabilidad Máxima.

La edificación máxima sobre la Rasante Reguladora del Terreno (sin computar, obviamente, el eventual garaje en sótano o semisótano) se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos de este Documento. La edificabilidad máxima posible quedará definida al aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo.

Para realizar el cómputo de la edificabilidad se aplicará el apartado 9 del Art.III.4 de las Ordenanzas del P.G.O.U.,

##### 2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre la Rasante Reguladora del Terreno será de 3 (Pl. Baja + 2).

##### 3. Altura Máxima de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 1,40 + 3,00 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la Rasante Reguladora del Terreno definida para cada Manzana a la que se la aplicaría el apartado 7.b del Art. III.4 de las ordenanzas del P.G.O.U. y que viene reflejada en el Anexo de Secciones, así como en la Documentación Gráfica que complementa este Plan Parcial.

##### 4. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento de carácter privado de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Apartado d) 1.2 del número 1 Artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Su ubicación podrá localizarse en espacio libre privado de parcela y en planta sótano o semisótano. En este último caso, el nivel de la cara superior del forjado de techo del semisótano podrá elevarse como máximo una altura de

1,40 m. sobre la Rasante Reguladora del Terreno, medidos en cualquier punto de la fachada, pudiendo escalonarse la construcción.

Las limitaciones de altura en estas plantas serán las establecidas en Art. III.4, Apartado 7.g), de las Ordenanzas del PGOU del Ayuntamiento de Plasencia.

##### 5. Cuerpos volados y elementos salientes

Teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el Artículo III.4, Apartado 14, de las Ordenanzas del PGOU:

a) Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos en las fachadas recayentes al interior de la parcela privada, sin que su proyección supere la ocupación máxima establecida, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 (dos tercios) de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m., medidos sobre el plano que define la alineación de las edificaciones según lo señalado en 1.4.2.b).

b) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

##### 6. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el Artículo III.4, Apartado 7.e), de las Ordenanzas del PGOU:

a) Las cubiertas del edificio, en caso de ser inclinadas, no superarán una inclinación máxima de 30% (treinta por ciento), con una altura máxima de 3,00 m medida desde la cara superior del último forjado, y no serán habitables. El acceso a estos espacios será desde los elementos comunes (casetones de escaleras o cuartos de instalaciones).

b) Los elementos técnicos de las instalaciones y remates de cajas de escaleras y casetones de ascensores se dispondrán con una altura máxima de 3,50 m medidos sobre la cara superior del forjado de la última planta, y las instalaciones nunca serán vistas. En el caso de disposición de placas de captación de energía solar se colocarán de modo que su incidencia visual desde el espacio público sea la menor posible. Si las cubiertas del edificio son inclinadas, estas placas se integrarán en los faldones recayentes a los patios de manzana, o a los espacios interiores libres de edificación, nunca sobre los faldones que dan frente a vial público.

c) En el caso de disponer de una última planta retranqueada, no se permite ninguna construcción ni elemento decorativo por encima de la altura del cerramiento de protección.

d) En fachada los elementos de cerramiento y protección de azoteas tendrán una altura máxima de 1,50 m desde la cara superior del forjado.

##### 5. Zona de Uso Hotelero.

#### Sección Primera: Definición, Ámbito y Usos

##### Art. 5.1.- Definición.

Dentro de las actividades terciarias, se entiende por tal aquél que comprende los servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas, según establece el Artículo III.39.1.B) de las Ordenanzas de Usos del Plan General de Plasencia.

##### Art. 5.2.- Ámbito

La Zona de uso Hotelero está localizada en la manzana denominada en los Planos de Ordenación que complementan este Plan parcial como M-7, y que se grafía en la Documentación Gráfica (plano de Calificación Urbanística) con las siglas HU, alcanzando una superficie total de 2.835,82 m2s.

##### Art. 5.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el de alojamiento temporal hotelero regulado por su legislación sectorial específica.

2. Se permiten como usos compatibles todos los usos terciarios y complementarios de la actividad hotelera regulados en su legislación sectorial.

3. Asimismo, se permite el uso de Aparcamiento, cumpliendo las mismas condiciones que regulan la Zona de Uso Residencial Alojamiento Colectivo, de estas Ordenanzas Particulares Específicas.

#### Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

##### Art. 5.4.- Condiciones de la Parcela.

##### 1. Parcela Mínima.

La unidad de intervención es la manzana completa.

##### 2. Ocupación Máxima de Parcela.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de retranqueos mínimos, edificabilidad y altura máxima.

##### 3. Alineaciones.

Las Alineaciones Principales son las señaladas en la Documentación Gráfica que acompañan a estas Normas, y que complementa el Documento de Plan Parcial.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metro de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos ajardinados, etc.).

Los cerramientos de parcela en su contacto con el campo de golf tendrán una altura mínima de 2,00 m. desde la rasante exterior de la parcela, realizándose el último metro con tratamiento diáfano mediante valla tapizada vegetal y la parte inferior del cuerpo del cerramiento se ejecutará a modo de zócalo, debiendo ser macizo a base de elementos pétreos en granito del lugar, es decir, desde la rasante del campo de golf hasta la referencia del último metro del cerramiento donde arranca la valla tapizada vegetal. Se realizará idéntico tratamiento en el resto de cerramientos de parcela que se encuentren en contacto con los Viales Públicos definidos en la ordenación.