

L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/79, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigal de la Vera.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

V.º B.º,
El Presidente,
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

En Suplemente E de este número se publica el Anexo de esta Resolución que contiene las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias aprobadas.

RESOLUCION de 24 de noviembre de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial RC-5. Zafra.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 1994, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo al Plan Parcial RC-5 de Zafra en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (art. 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente el Plan Parcial RC-5 de Zafra.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

V.º B.º,
El Presidente,
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

A N E X O

PLAN PARCIAL RC-5 ZAFRA

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A efectos normativos de este Plan Parcial, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

4.1.1. Solar.

Es la superficie de suelo urbano definidas en el Plan General o que resulten de la aprobación de este Plan Parcial, aptos para la edificación y que reúnan las condiciones siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fueran éstas necesarias.

- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.
- e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.
- f) Las demás que señale el presente Plan Parcial.

4.1.2. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, es posible la edificación.

4.1.3. Parcela no edificable.

Es la parte del solar excluida de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

4.1.4. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, por considerar que las unidades no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en el presente Plan Parcial se fijen las superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 258.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberán hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de la finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4.1.5. Lindero.

Es suelo urbano, en la línea perimetral del solar y, en los restantes tipos de suelo, es la línea perimetral de la finca.

4.1.6. Alineación.

Puede ser exterior e interior:

Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edi-

ficable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

4.1.7. Área de movimiento.

Superficie de suelo interior al solar que indican la superficie sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.

4.1.8. Línea de edificación.

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

4.1.9. Línea de fachada.

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

4.1.10. Retranqueo.

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

4.1.11. Separación a linderos.

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

4.1.12. Ocupación máxima.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

4.1.13. Ubicación de las parcelas bajo rasante.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en las normas del presente Plan.

4.1.14. Fondo edificable.

Es la distancia entre la alineación exterior y la interior que define la parcela edificable.

4.1.15. Parcelación, reparcelación y normalización de fincas.

Parcelación: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, con la intención de adecuarlo a usos urbanos.

Reparcelación: Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las

parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

Normalización de fincas: Operación que sea preciso realizar para regularizar la configuración física de las fincas, con el fin de adaptarlas a las exigencias de planeamiento, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

4.1.16. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio libre delimitado por las alineaciones interiores de una manzana.

4.1.17. Patio de parcela.

Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado dentro de una parcela. Pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos; sus dimensiones serán función del tipo de local que a él den, siendo en cualquier caso su dimensión mínima en cualquier dirección de 3 m.

4.1.18. Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

4.1.19. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, medida en metros o número de plantas, que media entre la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

4.1.20. Altura de pisos.

Es la distancia que media entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.1.21. Altura en plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

4.1.22. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre por encima de la rasante como máximo 1 metro.

4.1.23. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o hasta 1 metro por encima de esta rasante.

4.1.24. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, expresada en metros cuadrados de forjado y, corresponde a la suma de todas las plantas construidas incluido sótano y semisótano.

Si el semisótano y sótano se utiliza para garaje de la finca, no computará como superficie construida.

4.1.25. Aprovechamiento.

El máximo de superficie construida por parcela edificable.

4.1.26. Edificabilidad.

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta). Definida en m^2/m^2 .

4.1.27. Edificación cerrada y aislada.

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en las cuales los edificios disponen de luces a la calle y patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presenta luces a todas las fachadas exteriores, a espacios libres públicos o privados.

4.1.28. Edificio exclusivo.

Es aquél que en todos sus locales y espacios se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso.

4.1.29. Parcela ordenada.

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanística que desarrolla este Plan Parcial.

4.1.30. Unidad de proyecto.

Conjunto de actuaciones de urbanización a realizar sobre un terreno para que éste se adecúe a las determinaciones del Plan.

4.1.31. Uso dominante característico.

Aquél que por su importancia en su ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.

Los previstos en el presente Plan Parcial son: Residencial, y Equipamiento.

4.1.32. Uso permitido.

Actividad o función que, por ser compatible con el uso dominante característico, es admitido por las Ordenanzas particulares que resulten de aplicación. A los efectos de pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva, hotelero, oficinas, bares y restaurantes, comercial, cívico-social, espectáculo, equipamiento privado, equipamiento público, talleres, almacenes, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

Vivienda unifamiliar: residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada, según los retranqueos y separaciones de los linderos.

Vivienda multifamiliar: corresponde a los edificios destinados a la residencia de varias familias con un acceso o portal único.

Hotelero: corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.

Oficinas: corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.

Bares y restaurantes: corresponde a los edificios o locales destinados a bares, restaurantes, cafeterías y otros centros de restauración.

Comercial: corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle.

Cívico-social: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.

Espectáculos: corresponden a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juego, discotecas y similares.

Equipamientos privados: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanatorios, deportes, culto, culturales en general y similares.

Equipamiento público: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistencias, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercado municipal, verde y similares.

Taller: corresponde a aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos.

Garaje-aparcamiento: se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos, de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera, o estancia de vehículos, así como los depósitos para ventas de coches.

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.2.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1.—Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos aquí previstos.

2.—Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución de este Plan implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Costear y ejecutar la urbanización en las condiciones y plazos previstos en este documento.

Solicitar la licencia de edificación.

Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.

3.—Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. El coste de las obras necesarias para ello se sufragará por los propietarios.

4.—Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación.

4.2.2. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el planeamiento.

Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por la Ley.

A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

4.2.3. Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar, de este sector, requiere la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

4.2.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados por este Plan.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de los terrenos es el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del sector.

4.2.5. Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determina el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento de urbanizar.

4.2.6. Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia conforme con la ordenación urbanística.

4.2.7. Publicidad.

En las enajenaciones de estos terrenos, que son de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de este Plan y las cláusulas que se refieren a disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La publicidad relativa a esta urbanización de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación de este Plan.

4.3. NORMAS DE EDIFICACION.

4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.—Condición general para el dimensionamiento.

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

2.—Abastecimiento de agua.

a.—Red de distribución de agua.

1) En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica «Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua», O.M. de 28 de julio de 1974 (B.O.E. 2 de octubre de 1974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1975: Instalaciones de fontanería. Abastecimiento. (B.O.E. 3 de enero de 1976).

2) En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab./día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab./día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como a las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

3) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

4) En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

5) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado a y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta: El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm., estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

6) El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

b.—Red de riego.

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

El consumo mínimo se establece en 20 m³ por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m. de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada,

las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

c.—Red de hidrantes contra incendios.

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de la Edificación NBE-CPI-81.

3.—Saneamiento y depuración.

1) Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

2) Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.

3) Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.

4) El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm. en la exterior y de 20 cm. en las acometidas domiciliarias; para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm.; la velocidad en todo caso estará comprendida ente 0,6 y 3,5 m./seg., debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites; la pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERIAS	MINIMA	PDTE. MAXIMA	OPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
∅ 30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
∅ 50 cm.	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < ∅ < 100m.	1/1000	1/50	1/200-1/500
∅ > 100	1/3000	1/75	1/300-1/750

5) La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,00 m. de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

6) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m³ para las conducciones de ∅ 30 cm. en todo su recorrido y de 1 m³ para las restantes.

4.—Energía eléctrica.

a.—Clasificación de la red de energía eléctrica.

1) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380-220 Kw.

Pertenece a la estructura básica, recogida en las directrices del planeamiento territorial.

Líneas: Se realizarán en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Subestaciones: Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 kw en el centro de gravedad de las cargas se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

2) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios en la red propia.

Tensiones 132-66-45 kw.

Pertenece normalmente al sistema general. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará sistema local.

Líneas: Las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que creen inducciones de unos claves con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles en medios normales en cualquier punto de la red.

Estaciones transformadoras: Las ETD se dispondrán dentro del edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

3) Red de distribución:

Tensiones: 20-15 BT kw.

Pertenece normalmente al sistema local.

Líneas: Las líneas de distribución en alta (20, 15 kw) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos claves con otros y, por averías, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señaliza-

ción, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Centros de transformación: Los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 o 5 cables subterráneos de tensión 20-15 kw y 16 salidas de baja tensión.

5.—Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.

1) Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2) Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3) Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

4.3.2. Normas particulares: Edificación en manzana cerrada.

1.—Ambito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior.

Su uso característico es el residencial.

2.—Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las obras en los edificios (conservación, etc.), de demolición y de nueva edificación, reguladas en el artículo 34 y siguientes del Plan General.

3.—Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 450 cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

4.—Separación a los linderos.

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales.

5.—Posición con respecto a la alineación exterior.

La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior.

6.—Fondo edificable.

Se establece el fondo edificable máximo en 18 m. a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

7.—Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en caso de dedicarse a uso comercial.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

8.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

9.—Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3 plantas incluida la planta baja), y en metros a la cornisa se fija en un altura de diez metros (10 m.).

No se autorizan entreplantas.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros.

El arranque de cubierta se efectuará en la cara superior del último forjado.

Se establece la pendiente máxima para cubierta en el 30%.

10.—Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: 310 cm.

Plantas de pisos: 250 cm.

11.—Salientes y vuelos.

Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta unos salientes máximos 75 centímetros, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. Será obligatorio que el vuelo quede como mínimo a 20 cm. del bordillo de la acera.

12.—Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación. El saliente máximo de los aleros será de 75 cm. cuando estén a una altura de 7 metros, y hasta la línea de bordillo cuando esté a una altura de 10 metros.

13.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano.

b) Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja. La clase de oficinas es, además, admisible en cualquier planta.

c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

4.3.3. Normas particulares: Vivienda unifamiliar.

1.—Ambito y características.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el plano correspondiente.

Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada.

El uso característico de la zona es el residencial.

2.—Obras admisibles.

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación.

3.—Parcela mínima.

Se establece la superficie mínima de parcela en 125 metros.

Esta podrá reducirse hasta 85 m² cuando en dicha parcela se construyan apartamentos de una superficie útil igual o inferior a 65 m².

4.—Condiciones de parcelación.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal: 10 m. para tipología de vivienda pareada y 5 m. para tipología de vivienda en hilera.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

5.—Separación a linderos.

La construcción deberá adosarse a ambos linderos laterales.

6.—Posición respecto a la alineación exterior.

Los retranqueos en fachada, o distancia desde la alineación oficial a la edificación, serán los previstos en el plano de alineaciones con dimensión de 3 m.

El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción ni cuerpos volados cerrados susceptibles de aprovechamiento. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

De existir semisótano, también estará sujeto al retranqueo obligatorio.

7.—Ocupación.

Se establece como ocupación máxima por planta el 50% de la parcela en planta baja y planta primera.

8.—Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1,00 m²/m².

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y sobre la rasante.

9.—Altura de la edificación.

La edificación no podrá superar la altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 m. midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros.

El arranque de cubierta se efectuará en la cara superior del último forjado.

Se establece la pendiente máxima para cubierta en el 30%.

10.—Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a 250 cm.

11.—Tratamiento de las medianerías.

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) En paños paralelos al muro medianero, o que, por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H:2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

12.—Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

13.—Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Cuando se trate de actuaciones conjuntas, la edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

14.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan, en las condiciones siguientes:

a) Servicios Terciarios: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales.

b) Dotacional: Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

4.3.4. Normas particulares: Dotacional.

1.—Definición y clases.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del

equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, la guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...).

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatros, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

2.—Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica en el plano de Determinaciones de Suelo Urbano.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación, y cuando proceda, en las de reestructuración.

3.—Alcance de la Calificación dotacional.

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

4.—Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

5.—Edificaciones especiales.

Para las edificaciones dotacionales de uso público, no se establece limitación en cuanto a edificabilidad, ocupación y retranqueos, quedando limitada solamente la altura de los mismos a 3 plantas o 10 metros de altura de cornisa.

6.—Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

7.—Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contaría a efectos de medición de altura. Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

8.—Equipamiento deportivo.

1.—En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,5 m² por cada m² de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2.—Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.