

Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

Mérida, 28 de mayo de 1997.

V.º B.º
El Presidente
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico

RESOLUCION de 28 de mayo de 1997, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de Extremadura por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial SR-2. de Jerez de los Caballeros.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de mayo de 1997, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial SR-2 de Jerez de los Caballeros.

2.º Publicar como anejo a esta resolución la Normativa Urbanística.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

Mérida, 28 de mayo de 1997.

V.º B.º
El Presidente
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico

A N E J O

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SR-2 DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.º.—DISPOSICIONES GENERALES

1.1.—AMBITO DE APLICACION.

Las ordenanzas que a continuación se desarrollan, serán de obligada observancia en cuantas actuaciones de planificación, de gestión y urbanización, edificación y uso del suelo se lleven a efecto en el Sector SR-2 de Suelo Urbanizable programado de las Normas Subsidiarias de Jerez de los Caballeros, según la delimitación que dicho Sector se contiene en el presente Plan Parcial.

1.2.—NORMATIVA COMPLEMENTARIA APLICABLE.

En la regulación de circunstancias y aspectos no previstos en estas Ordenanzas, se aplicarán las contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, completándose el conjunto de preceptos complementarios del Plan Parcial con los que al respecto se establecen o se puedan establecer en la legislación urbanística general y la específica sectorial incidente en materia urbanística o edificatoria.

1.3.—PRELACION NORMATIVA.

En el caso de existir discrepancias entre el conjunto de preceptos citados, se aplicarán en el siguiente orden de preferencia:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.).
- Reglamentos para la aplicación y desarrollo de la Ley del Suelo.
- Legislación específica sectorial.
- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.

1.4.—TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A los efectos previstos de estas Ordenanzas, los conceptos y definiciones que en ellas se expresan, tendrán el alcance y significado que a los mismos se atribuyen en las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales del Planeamiento.

CAPITULO 2.º.—GESTION Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

2.1.—GESTION Y EJECUCION DE LA ORDENACION.

Se configura, en este Plan Parcial, un Polígono de Actuación adoptándose asimismo el Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir para la gestión y ejecución de la ordenación proyectada.

2.2.—DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Al margen de la posibilidad genérica de formulación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación admitidas por la normativa del planeamiento general y la legislación urbanística de aplicación, la ordenación interior y edificación de las manzanas residenciales delimitadas podrán llevarse a efecto mediante ejecución inmediata según la ordenación detallada directa gráficamente expresada en los correspondientes planos de ordenación o mediante el desarrollo previo de los Estudios de Detalle correspondientes a las distintas manzanas, según las condiciones particulares para cada una de ellas.

El ámbito mínimo de ordenación de cada Estudio de Detalle a formular, en su caso, comprenderá una manzana completa de la ordenación general del Plan Parcial, y su objeto quedará referido tanto a la composición volumétrica de las edificaciones a erigir como a la definición de los espacios libres y vías interiores a incorporar a los pertinentes sistemas locales de uso público del Sector, debiendo justificarse en cada caso la adecuación de la ordenación espacial y volumétrica propuesta respecto de las condiciones particulares señaladas y su idoneidad o integración en la ordenación general del Sector.

2.3.1.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-0.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

—Superficie Total: 1.533,00 M2.

* Condiciones de aprovechamiento y composición volumétrica:

—Superficie de Espacios Libres: 465,00 M2.

—Superficie destinada a Centro Docente: 890,00 M2.

—Superficie destinada a Equipamiento Social: 178,00 M2.

—Tipo de Edificación: Edificación Singular (ES) en dotaciones.

* Condiciones de Uso Pormenorizado Característico:

— Uso Dotacional.

2.3.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-1.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

—Superficie Total: 2.520,00 M2.

* Condiciones de aprovechamiento y composición volumétrica:

—Superficie máxima edificable de uso residencial: 3.528,00 M2.

—Superficie máxima edificable de uso terciario: 1.764,00 M2.

—Tipo de Edificación: Edificación Aislada (EA), Hilera (EH) o Pareada (EP) en residencial.

* Condiciones de Uso Pormenorizado Característico:

—Uso Residencial.

* Condiciones de Uso Pormenorizado Compatibles: Terciario Comercial (TC) y de Oficinas (TO).

2.4.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-2.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

—Superficie Total: 1.597,48 M2.

* Condiciones de Uso:

—Uso Pormenorizado Característico: Espacios libres de Uso Público.

2.5.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-3.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

—Superficie Total: 2.160,64 M2.

* Condiciones de Aprovechamiento:

- Superficie Máxima Edificable de Uso Residencial: 3.025,00 M2.
- Superficie Máxima Edificable de Uso Residencial: 3.025,00 M2.
- Superficie Máxima Edificable de Uso Terciarios: 1.512,50 M2.
- Tipo de Edificación a implantar: Edificación Aislada (EA), en Hilería (EH), Pareada (EP).
- Uso Pormenorizado Característico: Residencial.
- Uso Pormenorizado Compatible: Terciario Comercial (TC) y Terciario de Oficina (TO).

2.6.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-4.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

- Superficie Total: 3.973,77 M2.

* Condiciones de Aprovechamiento:

- Superficie Edificable de Uso Residencial:

M-4.1: 2.353,00 M2.

M-4.2: 3.210,00 M2.

- Superficie Edificable de Uso Terciario:

M-4.1: 1.176,50 M2.

M-4.2: 1.605,00 M2.

- Tipo de Edificación a implantar: Edificación Aislada (EA), en Hilería (EH), Pareada (EP).

- Uso Pormenorizado Característico: Residencial.
- Uso Pormenorizado Compatible: Terciario Comercial (TC) y Terciario de Oficina (TO).

2.7.—CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LA MANZANA M-5.

* Condiciones de Ordenación Espacial:

- Superficie Total: 2.045,54 M2.

* Condiciones de Aprovechamiento:

- Superficie Edificable de Uso Residencial: 2.864,00 M2.
- Superficie Edificable de Uso Terciario: 1.432,00 M2.
- Tipo de Edificación a implantar: Edificación Aislada (EA), en Hilería (EH), Pareada (EP).
- Uso Pormenorizado Característico: Residencial.

- Uso Pormenorizado Compatible: Terciario Comercial (TC) y Terciario de Oficina (TO).

2.8.—OTRAS CONDICIONES.

Los aspectos de la edificación y uso del suelo no incluidos en el objeto de las condiciones particulares de ordenación expresadas en epígrafes anteriores se regularán conforme al régimen general establecidos en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

En particular los Estudios de Detalle al formular en cada caso podrán señalar condiciones de parcelación de superior nivel restrictivo al de las establecidas en la normativa general como alternativas o sustitutorias de éstas acordes con la tipología edificatoria y composición volumétrica propuestas para la manzana interesada.

ANEXO

Las cantidades correspondientes a LAS SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES EN USO TERCIARIO que aparecen en las condiciones particulares de ordenación de cada manzana no son acumulables a LA SUPERFICIE TOTAL DE USOS LUCRATIVOS DEL CUADRO N.º 3 sino simplemente orientativas.

CAPITULO 3.º.—NORMAS DE URBANIZACION.

3.1.—EJECUCION DE LA URBANIZACION.

La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación proyectada se llevará a efecto mediante la formación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se referirá a la ejecución de los viales de la ordenación y de los elementos de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, y al tratamiento de los espacios libres, incluidos en la unidad de ejecución que desarrollen, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que aún cuando no estuvieren previstos en el Plan Parcial pudieren contribuir al mejor resultado materia del mismo.

3.2.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED VIARIA.

Las obras de urbanización relativas a la Red Viaria comprenderán, además de los movimientos de tierras de terraplenado, desmonte y explanación que sean necesarios, la pavimentación de calzadas y áreas de aparcamiento, el encintado y pavimentación de Acerados, y la implantación de arbolado y elementos de señalización viaria exigibles, debiendo observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones:

—Las calzadas se dimensionarán con una sección según detalles de la documentación gráfica y pendientes superiores al 1% en las transversales y al 0,5% las longitudinales.

Los radios de giros de sus acuerdos en curva, medidos a ejes de carriles unidireccionados no serán inferiores a 7 metros en intersecciones o cruces de viario local y a 15 metros en las de éste con las vías generales perimetrales al Sector.

Su firme será flexible, con sección estructural formada por subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico.

—Los Acerados peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, siendo obligatoria la plantación de arbolado en sus bordes exteriores sobre bandas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales.

—Las áreas de aparcamiento serán de firme rígido, constituido por subbase de zahorra artificial y base de hormigón, con unas dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento de 2,5 m x 5,00 m. para estacionamientos en batería, y de 5,00 m. x 3,00 m. para aparcamiento en línea.

—Será preceptiva la disposición de encintados, a base de bordillos de hormigón prefabricados, en los bordes de los Acerados, en la delimitación de los espacios libres de dominio público y en la separación de calzadas y áreas de aparcamiento.

Se dispondrá asimismo regolas para el desagüe superficial en los encuentros entre calzadas y Acerados, y calzadas y aparcamientos.

—Para la señalización viaria vertical se colocarán las señales verticales necesarias sobre soportes anclados a los Acerados, completándose la señalización viaria con la indicación horizontal de pasos de peatones, marcas viales e isletas distribuidoras del tráfico, mediante aplicación de pintura indeleble sobre el pavimento de calzadas.

3.3.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Abastecimiento de Agua comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de las redes interiores de distribución y riego la conexión de acometida desde la red general municipal y la instalación de hidrantes contra incendios y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones

—El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 1.800 litros por vivienda, o 450 litros por habitantes en manzanas residencia-

les de 50 M3 por hectárea en zonas dotacionales y de 20 M3 por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

—Los conductos de distribución serán de fibrocemento con uniones tipo Gibault y se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Su instalación será subterránea según zanjas trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en Aceras e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

—Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento.

3.4.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED DE SANEAMIENTO.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Saneamiento comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior la conducción y vertido del efluente correspondiente al ovoide de la red general municipal y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

—El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua con excepción del previsto para el riego incrementado por el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona, con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha. afectado de los siguientes factores de escorrentía según características edificatorias del área:

Manzana de edificación extensiva: 0,4 - 0,5.

Áreas de parque y jardines: 0,1.

—Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrán conductos de diámetros inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros. dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. Su pendiente mínima en ramales iniciales será del 1% pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%

—Todas las conducciones de la red serán subterráneas y asegurarán el trazado de la red viaria sin ocupar, bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y salto de rasante, y en los tramos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

—Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las conducciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas.

3.5.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Energía Eléctrica comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión, las acometidas desde la misma hasta centros de transformación para el servicio del Polígono y la construcción e instalación de éstos, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

—En el dimensionado, características e instalaciones de los elementos y conducciones de las redes tanto de media como de baja tensión y de los centros de transformación se complimentarán las disposiciones aplicables en cada caso del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose asimismo las directrices marcadas por la compañía suministradora (C. Sevillana de Electricidad S.A.).

—Todas las líneas de transporte, abastecimiento o distribución interiores del Sector, sea cual fuera su tensión, se ejecutarán en tendido subterráneo bajo canalización de protección.

3.6.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los centros de transformación y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

—La distribución y características de las luminarias a instalar se proyectarán para una iluminancia media de 10 lux y uniformidad 1/3 en vías de tráfico rodado y de 10 lux y la misma uniformidad en áreas de circulación peatonal y espacios libres de dominio público.

—Todas las luminarias serán de vapor de sodio disponiéndose sobre báculos en puntos de alumbrado del viario rodado y sobre columnas en el de espacios libres y áreas peatonales.

—Todos los elementos y conducciones de la red cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación y ajustarán su homologación a las prescripciones municipales al respecto.

3.7.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LAS REDES DE TELEFONIA Y DE OTROS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía así como las correspondientes a otros servicios de que pudiere dotarse al Sector comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores, y en su proyección y ejecución se seguirán las instrucciones y directrices municipales y de la compañía o entidad prestataria del Servicio de que se trate.

Particularmente en el tendido de conducciones de intercomunicación telefónica se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para las líneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.

3.8.—CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Las obras de urbanización correspondientes al tratamiento de los Espacios Libres de dominio público comprenderán la explanación, saneado, aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y/o especies de jardinería en todas las zonas verdes de la ordenación, la explanación, pavimentación y dotación de mobiliario urbano en las áreas peatonales de la plaza-parque central, y la construcción e instalación de fuente ornamental en dicha plaza, condicionándose exclusivamente la proyección y ejecución de tales obras a la instrucciones y directrices que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.

CAPITULO 4.º.—NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

4.1.—CONDICIONES DE PARCELACION.

4.1.1.—Parcela Mínima:

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

—Edificación en Línea o Hilera:

Fachada: 6,00 M.

Fondo: 12,00 M.

Superficie: 120,00 M².

—Edificación Pareada:

Fachada: 9,00 M.
Fondo: 20,00 M.
Superficie: 180,00 M².

—Edificación Aislada:

Fachada: 12,00 M.
Fondo: 20,00 M.
Superficie: 240,00 M².

Parcela Máxima:

Para uso Industrial se fija la parcela máxima con Categoría I Talleres Artesanales 250 M².

4.1.2.—Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

—Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.

—Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie y volumen edificable correspondiente a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

—Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal calificación en las condiciones específicas que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en el Estudio de Detalle a formular, en su caso.

4.2.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

4.2.1.—Tipología Edificatoria.

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

—Edificación en Línea:

Edificación a vial entre medianeras salvo las situadas en las esquinas de las manzanas que lo estarán a uno de los viales y adosada a la medianera colindante, no permitiéndose medianeras vistas. Es-

ta tipología se autoriza en vivienda Unifamiliar o Bifamiliar. Cuando concurren circunstancias como encuentros con medianeras de Equipamiento Docente, Social o Comercial, la edificación residencial deberá separarse del lindero un mínimo de 3 M. con el fin de no crear medianeras vistas.

—Edificación en Hilera:

Edificación adosada a sus laterales a las medianeras, retranqueda de toda o parte de la alineación a vial en un mínimo de 3,0 M. En todo caso, el espacio abierto a fachada permitirá un círculo inscrito de diámetro mínimo 3,0 M. Esta tipología se autoriza en vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.

—Edificación Aislada:

Edificación no adosada a sus linderos y separados de éstos un mínimo de 3 M. Esta tipología se autoriza en Residencial (vivienda unifamiliar) y Equipamientos.

—Edificación Pareada:

Edificación retranqueada en todos sus bordes menos la fachada adosada a su par. Se autoriza en Residencial (vivienda unifamiliar y bifamiliar).

4.2.2.—Ocupación de Parcela y Situación de las Edificaciones.

En general la superficie máxima de la parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado (máximo del 70% en parcelas con Edificación en Línea, Hilera, Aislada y Pareada) debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

—Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones aéreas, sólo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación exteriores o interiores con los voladizos permitidos.

—En el tipo de edificación Unifamiliar en Línea, Hilera y Pareada, se retranqueará la construcción respecto del lindero medianero con manzana de equipamiento, sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros con el fin de no crear medianeras vistas.

—Asimismo, en las tipologías anteriores, las alineaciones obligadas a viales se entenderán, en los encuentros con varias calles, a uno de dichos viales, conformándose el resto de las alineaciones con edificación o cerramiento de parcela.

4.2.3.—Número de Plantas y Altura de la Edificación.

—La altura máxima será de dos plantas y 7,20 M. medida a la

cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, medida en el punto medio de la fachada al vial o viales.

—La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 M.

—La altura mínima de planta de piso será de 2,50 M. y la máxima de 3,20 M.

—En calles con pendiente no podrá superarse en más del 10% la altura máxima permitida.

—Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubierta, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas colectivas (una antena por edificio) y pararrayos, estando dichas construcciones retranqueadas un mínimo de 3 M. de línea de fachada.

—Los depósitos de agua quedan prohibidos en cubierta y estarán ocultos de vistas.

4.2.4.—Voladizos y Cubiertas.

—Se permiten vuelos en fachada, destinados a balcones, cierres, cornisas y bordes de cubierta. Estos estarán situados como mínimo a 3,0 M. de la rasante y sobresaldrán como máximo 0,50 M. de la fachada en caso de balcones, cierres y voladizos y 0,30 M. el resto, no superando en ningún caso el 5% del ancho de la calle o espacios libres al que se proyecten, y deberán quedar los balcones, cierres y voladizos separados de las edificaciones colindantes una distancia no inferior a su saliente máximo, con un mínimo de 50 cm. separación que podrá ser omitida previa autorización de los propietarios colindantes.

—Cada tramo volado no superará los 2,0 M. de longitud.

—Se permiten vuelos de moldura cuadrada construida en fábrica o perfil metálico.

—Se permiten la cubierta inclinada de teja o la cubierta plana.

4.2.5.—Entreplantas.

—En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas que no ocupen más del 50% de la superficie del local y estén retranqueadas de la alineación de fachada una distancia que no será inferior a la altura libre del piso de la planta baja donde se sitúa, y con mínimo de 10,0 M. no pudiendo asimismo ocupar más del 50% de la superficie del local.

—La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autori-

zará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en que se pretende construir la entreplanta.

—En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en dos o más locales, habrá de cumplirse en cada uno de éstos lo indicado anteriormente.

4.2.6.—Sótanos y Semisótanos.

—En sótanos y semisótanos, no se permitirá el uso de vivienda ni el comercial.

—Se permitirán sótanos y semisótanos tanto en uso Residencial como en Terciario.

—La altura mínima de estas dependencias será de 2,20 M. para aparcamiento y 2,50 M. para el resto.

—La altura máxima en semisótanos del forjado de planta baja sobre la rasante del acerado será de 1,5 M. en el punto medio de la fachada.

4.2.7.—Aprovechamiento Superficial y Volumétrico.

El máximo aprovechamiento superficial correspondiente a cada manzana o submanzana de la ordenación será el que para cada una de ellas se expresa en las condiciones particulares de edificación de estas Ordenanzas.

El volumen máximo edificable en cada manzana o parcela será en todos los casos el resultante de su superficie total edificable y de las alturas de cornisa y de cumbrera permitidas.

4.2.8.—Dotación y Situación de Aparcamientos.

En las manzanas y parcelas de la ordenación será opcional la provisión interior de plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a ejecutar podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones, en los espacios libres interiores de las parcelas y en los patios o sótanos o semisótanos comunales de las manzanas caso de plantearse como tales.

Las dimensiones mínimas de la superficie neta de cada plaza de aparcamiento serán de 2,20 M. de ancho por 4,50 M. de largo, disponiéndose pasillos de circulación y maniobra, de 4,50 M. de ancho mínimo, y rampas de pendiente no superior al 16% en garajes colectivos.

CAPITULO 5.º.—CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO.

5.1.—DEFINICION Y SITUACION DE LOS USOS.

5.1.1.—Usos Característicos y Exclusivos.

Se define como uso característico de una manzana o de una edificación de uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos.

5.1.2.—Jerarquización y Vinculación de los Usos.

Conforme a nivel de definición de los usos se distinguen las siguientes categorías:

—Uso Global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea.

—Uso Pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.

—Uso Específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observación obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos, admitiéndose dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso cuando causas justificadas lo aconsejaren, y los usos señalados como compatibles con aquéllos en esta normativa.

5.1.3.—Clasificación de Usos Globales.

Los usos globales a que podrán destinarse las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

—Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.

—Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

—Industrial (I), que incluye labores artesanales de taller.

—Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del Sector.

5.2.—USO RESIDENCIAL.

5.2.1.—Pormenorización del Uso Residencial.

Dentro del Uso Global Residencial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

—Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.

—Residencial Bifamiliar (RB), que corresponde a edificios que agrupan dos viviendas con acceso común o sin él.

5.3.—USOS TERCIARIOS.

5.3.1.—Pormenorización de los Usos Terciarios.

El conjunto de los Usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

—Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.

—Oficinas (TO), concernientes a las dependencias en que se desarrollan, actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

—Sociorrecreativos (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

5.3.2.—Especificidad y Características del Uso Comercial.

—Local Especializado, que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc).

En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones.

—El acceso público a los locales se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

—El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 M², y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 M.

—Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1,25 M.

—Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En los locales de superficie de venta superior a 100 M² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 M², o fracción, de superficie adicional de venta separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

5.3.3.—Especificidad y Características del Uso de Oficinas.

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a Oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

—Despachos Profesionales, que corresponden a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.

—Oficinas Colectivas, que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.

5.3.4.—Especificidad y Características del Uso Sociorrecreativo.

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

—Salas de Juegos Recreativos, referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.

—Bares, Cafeterías y Restaurantes.

—Discotecas y Salas de Fiesta.

—Otras actividades recreativas, en el que se engloban, aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

5.4.—USO INDUSTRIAL.

5.4.1.—Pormenorización del Uso Industrial.

En el uso global Industrial no se diferencian los usos pormenorizados:

—Comprende la actividad de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a uso residencial o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

5.5.—USOS DOTACIONALES.

5.5.1.—Pormenorización del Uso Dotacional.

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos

pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:

—Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.

—Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

5.5.2.—Especificidad y Características del Equipamiento Social.

En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario del Sector incluirá los siguientes usos específicos:

—Administrativo que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos delegados.

—Asistencial y Bienestar Social, relativos a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes de tercera edad, etc).

—Socio-Cultural, que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales.

—Sanitario, correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médica de primeros auxilios.

—Religiosos, que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

En cuanto a las características de los centros destinados a los distintos usos sociales se adaptarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.

5.5.3.—Otras Condiciones Generales de Uso.

Las restantes condiciones de uso, no especificadas en los apartados de este punto 5, serán las que al respecto se establecen en la normativa urbanística del planeamiento municipal.

Badajoz, diciembre de 1995.

El Arquitecto,
JOSE A. FUENTES PANIAGUA