

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

RESOLUCION de 25 de abril de 1995, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azuaga, relativas a un inmueble sito en calle Santana.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 25 de abril de 1995, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, relativas a un inmueble sito en C/. Santana de Azuaga, en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 114 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 136/1989, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

A C U E R D A

Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias

de Planeamiento Municipal, relativas a un inmueble sito en C/. Santana. Azuaga.

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

RESOLUCION de 14 de abril de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de ordenación del Sector Residencia R-6 de Monesterio.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de abril de 1999, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 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 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 Terri-

torio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A

1.º - Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Monesterio epigrafiado.

2.º - Publicar como Anexo a esta resolución su Normativa Urbanística.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

A N E X O

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR RESIDENCIAL R-6

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

PREAMBULO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1.—Ambito territorial
- ARTICULO 2.—Vigencia, revisión y modificación
- ARTICULO 3.—Documentación e interpretación

CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

- ARTICULO 4.—Instrumentos complementarios de ordenación
- ARTICULO 5.—Parcelaciones
- ARTICULO 6.—Gestión Urbanística
- ARTICULO 7.—Proyectos de Urbanización
- ARTICULO 8.—Ejecución material

- ARTICULO 9.—Control municipal
- ARTICULO 10.—Recepción de la urbanización
- ARTICULO 11.—Adquisición de las facultades urbanísticas

CAPITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS

- ARTICULO 12.—Clases de usos
- ARTICULO 13.—Tipos de usos
- ARTICULO 14.—Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado

CAPITULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- ARTICULO 15.—Criterios de aplicación
- ARTICULO 16.—Alineaciones
- ARTICULO 17.—Rasantes
- ARTICULO 18.—Definición de las condiciones de manzana y parcela
- ARTICULO 19.—Altura de la edificación
- ARTICULO 20.—Altura libre entre plantas
- ARTICULO 21.—Condiciones de ocupación
- ARTICULO 22.—Condiciones de edificabilidad
- ARTICULO 23.—Vuelos
- ARTICULO 24.—Salientes no estructurales
- ARTICULO 25.—Sótanos y semisótanos
- ARTICULO 26.—Pacios

CAPITULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACION

- ARTICULO 27.—Criterios de aplicación
- ARTICULO 28.—Urbanización del viario
- ARTICULO 29.—Urbanización de los espacios libres
- ARTICULO 30.—Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios
- ARTICULO 31.—Red de saneamiento
- ARTICULO 32.—Energía eléctrica y alumbrado público
- ARTICULO 33.—Canalización telefónica

CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

- ARTICULO 34.—Zonas
- ARTICULO 35.—Condiciones particulares de la zona residencial
- ARTICULO 36.—Condiciones particulares de la zona docente
- ARTICULO 37.—Condiciones particulares de la zona de servicios interés público y social
- ARTICULO 38.—Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres
- ARTICULO 39.—Condiciones particulares de la zona de viario y protección

ANEXO: CUADRO DE CARACTERISTICAS

PREAMBULO

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector Residencial R-6 de suelo clasificado como «urbanizable» en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Monesterio (Badajoz).

El instrumento de planeamiento general que legitima la formulación del presente Plan Parcial, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 29 de mayo de 1996.

La formulación se fundamenta asimismo en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley, basada en la legislación básica estatal y en los preceptos que le son de aplicación, según lo dispuesto en la mencionada Ley 13/1997, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por los Reglamentos que la desarrollan, entendidos actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Además, se ajusta a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello en lo sucesivo, cualquier referencia de este plan a la Ley del Suelo o sus Reglamentos, se entenderá efectuada a la que se deriva de los Reales Decretos anteriormente citados.

De acuerdo con lo expuesto las determinaciones del Plan Parcial se ajustan al contenido especificado por el artículo 83 de la Ley del Suelo, artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento y artículo 18 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente.

El objetivo de la formulación del Plan es dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial y se remiten a las Normas Urbanísticas de planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc.). No obstante, para la mayor operatividad en su utilización, las presentes Ordenanzas recogen aquellas determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan, que son aplicables al Sector R-6, y se ha procurado en todo momento utilizar los mismos con-

ceptos y definiciones a efectos de lograr la adecuada coherencia con el planeamiento que se desarrolla.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.—Ambito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial R-6 de las Normas Subsidiarias de Monesterio, con la delimitación que consta en los planos de los Documentos II y III del presente Plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía más detallada.

ARTICULO 2.—Vigencia, revisión y modificación

1.—El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2.—Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3.—Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

ARTICULO 3.—Documentación e interpretación

1.—El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras y Estudio Económico Financiero.

2.—Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En el caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: Tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones.

d) Ordenanzas Regulatoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Suplementariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el proyecto de urbanización.

f) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

ARTICULO 4.—Instrumentos complementarios de ordenación

1.—Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por el artículo 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2.—Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el estudio de detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

ARTICULO 5.—Parcelaciones

1.—Se podrán tramitar proyectos de parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Compensación.

2.—Los proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la Ley del Suelo y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.—En ningún caso en los proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4.—Los proyectos de parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

ARTICULO 6.—Gestión urbanística.

1.—El ámbito del Sector R-6 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única unidad de ejecución.

2.—El sistema de actuación que se establece para esta unidad de ejecución es el de Compensación.

3.—En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

4.—La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento de la unidad de ejecución, es la siguiente:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Parcela identificada como V1 en el plano de proyecto número P.2 y que alcanza una superficie total de 2.794,71 m²

b) Centros culturales y docentes: Parcela identificada como ED1 en el plano de proyecto número P.2, con una superficie de 1.043,07 m².

c) Servicios de interés público y social: Parcela identificada como SIPS en el plano de proyecto número P.2, con una superficie de 263,74 m².

5.—La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo se materializan en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o fases de la misma, en su caso. En el supuesto de obras de equipamiento de interés municipal, la Junta de Compensación podrá adelantar la puesta a disposición del Ayuntamiento

de parcelas concretas de las previstas en el apartado 4 de este artículo, siempre que la construcción de dichos equipamientos no se produzcan interferencias entre las obras de edificación y urbanización.

ARTICULO 7.—Proyectos de urbanización

1.—Se redactará un único proyecto de urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras que excediendo a dicho ámbito, cuando sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanos a las manzanas de cada fase.

ARTICULO 8.—Ejecución material

1.—La ejecución de las obras de urbanización serán sufragadas por los afectados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

2.—Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 9.—Control municipal

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el proyecto de urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuo del ajuste de las obras al proyecto de urbanización.

ARTICULO 10.—Recepción de la urbanización

1.—Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, o fase de la misma en su caso, la Junta de Compensación o, en el supuesto de innecesariedad de ésta, la Propiedad, solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Monesterio la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud, en presencia de representantes legales de la Junta o Propiedad y del Ayuntamiento, y del Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

2.—La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la recepción provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquella. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de obra, és-

tos serán subsanados por la Junta de Compensación o la Propiedad, no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, que serán a cargo del Ayuntamiento desde la fecha de recepción provisional.

3.—Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud sin que se verificase la recepción provisional o definitiva, la Junta de Compensación o la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal, en tal caso, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Excmo. Ayuntamiento de Monesterio constatará y notificara a la Junta de Compensación la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado.

ARTICULO 11.—Adquisición de las facultades urbanísticas

1.—Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización serán los siguientes:

a) El proyecto de urbanización se presentará a tramitación en el plazo máximo de doce meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) Plazos de ejecución de la urbanización. Se ejecutará en el plazo máximo de seis años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) La presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación se ajustará a los mismos plazos máximos de los proyectos de urbanización.

2.—Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de 8 años a partir del momento en que la parcela correspondiente adquiera la condición jurídica de solar.

CAPITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS

ARTICULO 12.—Clases de usos

1.—A efectos de la regulación de la implantación de los usos por menorizados en el ámbito del Sector ordenado por el presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases de usos:

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso determinado: Es aquél que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de zona.

c) Uso permitido: Es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

d) Uso complementario: Es aquél que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, su implantación es obligatoria como demanda del uso determinado y en una proporcionada relación con éste.

ARTICULO 13.—Tipos de usos

1.—En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos, (desglosados en categorías) con las limitaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

a) Uso residencial: Es el de aquellos edificios destinados a la residencia permanente o temporal de sus habitantes.

Categoría 1.^a: Vivienda unifamiliar: Definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.

b) Uso terciario: Es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. En el ámbito del Plan se permiten las siguientes categorías:

Categoría 1.^a - Comercial: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Según la actividad tenga lugar en establecimiento independiente, o que en un mismo espacio se integren locales con acceso e instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de «local comercial» y «agrupación comercial».

Categoría 2.^a - Administrativo y oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Categoría 3.^a - Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Categoría 4.^a - Espectáculos y actividades recreativas: Es aquel uso destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas,

en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, juegos recreativos y similares.

c) Uso garaje-aparcamiento: Es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.

d) Uso docente: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Docente para enseñanza dentro de cualquier nivel reglado en centros de carácter público.

Categoría 2.^a: Guardería.

Categoría 3.^a: Docente para enseñanzas no regladas, tanto de carácter público como privado (centros de idiomas, academias, escuelas taller y similares).

e) Uso servicios de interés público y social: Comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Sanitario.

Categoría 2.^a: Asistencial.

Categoría 3.^a: Cultural.

Categoría 4.^a: Administrativo público.

Categoría 5.^a: Servicios urbanos (policía, correos, etc.)

Categoría 6.^a: Religioso.

f) Industrial: El uso industrial en el ámbito del Sector quedará limitado a las actividades artesanales y talleres, ubicadas en planta baja, y con las limitaciones del artículo 69 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

g) Uso de espacios libres: Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado, y por su nula o mínima edificación. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Plazas y jardines.

Categoría 2.^a: Juegos de niños (infantiles y pre-adolescentes).

h) Uso de viario e infraestructuras urbanas: Comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Viario.

Categoría 2.^a: Aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.^a: Infraestructuras urbanas.

2.—Los usos no relacionados en el apartado anterior se entienden prohibidos en el ámbito del Plan Parcial, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

3.—Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán en lo no previsto en estas Ordenanzas a las condiciones generales de usos fijadas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

ARTICULO 14.—Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

a) El uso de garaje aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario, docente y servicios de interés público y social para el servicio de las necesidades de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso determinado docente y servicios de interés público y social, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios su funcionalidad

CAPITULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

ARTICULO 15.—Criterios de aplicación

En lo no previsto en el presente capítulo serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

ARTICULO 16.—Alineaciones

1.—Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el plano de proyecto número P.3 del presente Plan Parcial, o en el estudio de detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el

límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.—Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el plano de proyecto número P.3 del presente Plan Parcial, o en el estudio de detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3.—Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4.—Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

ARTICULO 17.—Rasantes

1.—Rasantes oficiales: Son las señaladas en el plano de proyecto número P.4 como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2.—Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

ARTICULO 18.—Definición de las condiciones de manzana y parcela

1.—Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero

frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo, y del artículo 48.f) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2.—Segregación de parcelas: No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 19. Altura de la edificación

1.—Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2.—La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros habrán de respetarse los dos.

3.—En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que queda garantizada la imagen urbana, y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento en medianeras vistas colindantes.

4.—Medición de las alturas: Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 40 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura máxima sólo se podrán destinar a caja de escalera, depósitos, chimeneas y trasteros, con una altura que no podrá exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal.

Las construcciones por encima de la altura máxima reguladora no computan superficie edificable asignada a la parcela.

ARTICULO 20.—Altura libre de plantas

1.—Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados. La altura mínima libre de plantas en el ámbito de Sector serán las siguientes:

— Uso vivienda: 2,60 metros.

— Uso terciario:

Categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a: 3,00 metros

Categoría 4.^a: 3,20 metros

— Uso garaje y aparcamiento: 2,20 metros.

— Uso industrial: 3,00 metros.

— Uso docente y servicios de interés público y social: Según normativa sectorial aplicable.

2.—Altura de plantas: Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada en un mínimo de 2,75 metros en todas las plantas y un máximo de 4,00 metros en planta baja y 3,20 en las restantes.

ARTICULO 21.—Condiciones de ocupación

1.—Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2.—Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

ARTICULO 22.—Condiciones de edificabilidad

- 1.—Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
- 2.—Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 3.—Edificabilidad: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.
- 4.—Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan: Se seguirán las siguientes reglas:
 - a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas computará en 50 por ciento de su superficie.
 - b) No se computan los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.
 - c) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 19 de las presentes Ordenanzas.
 - d) No se computan las superficies edificadas en los sótanos y semisótanos.

ARTICULO 23.—Vuelos

- 1.—No se permitirá sobresalir de la alineación de vial salvo con los vuelos permitidos en estas Ordenanzas.
- 2.—Cuerpos volados cerrados: Fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.
- 3.—Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de la alineación de vial, con las siguientes limitaciones:
 - a) Se dispondrán a una altura no inferior a 3,20 metros, sobre la rasante de la acera.
 - b) Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 1,00 m.
 - c) El canto máximo de la losa del balcón será de 15,00 cm.
 - d) En los casos que no existan retranqueos en la fachada, los salientes máximos de los balcones será de 60,00 cm y nunca superior al ancho de la acera.

ARTICULO 24.—Salientes no estructurales

- 1.—Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 3,20 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.
- 2.—Las jambas de portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 10 centímetros.
- 3.—Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 10 centímetros.
- 4.—Los zócalos podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 7 centímetros.
- 5.—Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle excediendo de la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a las presentes Ordenanzas sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

ARTICULO 25.—Sótanos y semisótanos

- 1.—Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,50 metros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación.
- 2.—Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,50 y 1,00 metros por encima de la citada rasante.
- 3.—El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3,00 m. medidos desde el punto medio de la rasante.
- 4.—Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 2,00 m. de longitud, medidos a partir de la alineación de la fachada. En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada.
- 5.—Con carácter general no se permite el uso de vivienda en sótanos y semisótanos.

ARTICULO 26.—Patios

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

El patio mínimo deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 56 de las Normas Urbanísticas.

El cerramiento de los mismos tendrá una altura opaca máxima de 2 metros, pudiéndose alcanzar la altura máxima de 2,50 metros con elementos transparentes o vegetales.

CAPITULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

ARTICULO 27. Criterios de aplicación.

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas vigentes (artículos 92 a 100).

ARTICULO 28.—Urbanización del viario

1.—El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes planos de proyecto.

2.—Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de proyecto de urbanización, otras soluciones más adecuadas.

b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros; este badén tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres, y ajustándose a los criterios generales del plano de proyecto P.7.

d) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por engancho de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

3.—Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tengan que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4.—Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

b) Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.

c) Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

5.—La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustará a las determinaciones aplicables al Sector R-6 de la Ley 8/1997, de 18 de junio, por la que se aprueban las normas técnicas de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

ARTICULO 29.—Urbanización de espacios libres

1.—La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimentos, itinerarios peatonales y masas de arbolado que fijan las presentes ordenanzas.

2.—El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

3.—En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:

a) Deberá de preverse como mínimo un banco por cada 400 m² o fracción.

b) Deberá de preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 500 m² o fracción de superficie de dicha zona.

4.—El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

ARTICULO 30.—Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios

1.—El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos 95 y 96 de las Normas, y teniendo en cuenta que:

- a) Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.
- b) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de un metro por segundo, con los siguientes mínimos:
 - Con carácter general, 60 mm.
 - Si incorpora boca de riego, 80 mm.
 - Si incorpora boca de incendio, 100 mm.

2.—Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria las instalaciones suficientes de bocas de riego para el servicio del área ordenada.

ARTICULO 31.—Red de saneamiento

1.—El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos 97 y 98 de las Normas, y teniendo en cuenta que:

- a) Todas las construcciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.
- b) Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- c) El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:
 - Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
 - Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

2.—El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el plano de proyecto P.5.

ARTICULO 32.—Energía eléctrica y alumbrado público

1.—El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la compañía suministradora.

2.—La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas co-

munes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

3.—La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

4.—El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 5 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,2 en vías de circulación rodada, ni a 0,15 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

ARTICULO 33.—Canalización telefónica

Se dispondrá según el esquema señalado en el plano de proyecto P.5 y las condiciones que se fijen en el proyecto de urbanización, de acuerdo con las normas técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 34.—Zonas

En el ámbito del Sector R-6 se establecen las siguientes zonas cuya ubicación se determina en el plano de proyecto P.1:

- a) Residencial.
- b) Sistema de espacios libres.
- c) Docente.
- d) Servicios de interés público y social.
- e) Viario y protección.

ARTICULO 35.—Condiciones particulares de la zona residencial

1.—Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8, en el plano de proyecto P.2.

2.—Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3.—Condiciones de parcelación: Se admite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 100 m².
- b) Frente mínimo: 6 metros.
- c) Fondo mínimo 15 metros.
- d) Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada to-

tal, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.

4.—Tipo de edificación: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

5.—Alineación de la edificación: Los frentes de la edificación se ajustarán a lo marcado en el plano P-3: Ordenación de la Edificación y a lo dispuesto en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas. En los viales 3, 4 y 5 se fija un retranque obligatorio de la edificación de 3,00 metros.

6.—Fondo máximo edificable: Se establece un fondo máximo edificable de 20,00 m, medidos desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

7.—Altura de la edificación: Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 67 de las Normas Urbanísticas.

8.—Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.

9.—Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivamente al uso de garaje-aparcamiento. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 65 de las Normas Urbanísticas.

10.—Condiciones particulares de uso:

a) Uso determinado: Vivienda en su categoría 1.^a (unifamiliar).

b) Usos permitidos:

— Terciario:

Categoría 1.^a: Comercial. Sólo en planta baja.

Categoría 2.^a: Oficinas.

— Industrial: Sólo en su categoría de actividades artesanales y talleres y ubicados en planta baja.

— Docente:

Categoría 2.^a: Guardería.

Categoría 3.^a: Enseñanza no reglada.

— Servicios de interés público y social:

Categoría 1.^a: Sanitario.

Categoría 2.^a: Asistencial.

— Garaje-aparcamiento.

ARTICULO 36.—Condiciones particulares de la zona docente

1.—Delimitación: Esta zona comprende la parcela identificada como ED-1 en el plano de proyecto P.2.

2.—Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.—Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.

4.—Espacio libre de edificación: El Proyecto de edificación resolverá el tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación.

5.—Disposición de la edificación: Se permite la libre disposición de la edificación respecto a linderos.

6.—Vallado de la parcela: Se resolverá en el Proyecto de edificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

— Altura máxima: 1,80 metros.

— Hasta una altura máxima de 0,75 m. tendrá un tratamiento de muro, el resto mediante rejas, mallas o similares, que permitan la permeabilidad visual.

7.—Altura de la edificación:

— Número máximo de plantas: B.

— Altura máxima de la edificación: 4 m.

8.—Edificabilidad máxima: 0,5 m²t/m²s.

9.—Ocupación máxima: 50%.

10.—Condiciones particulares de uso:

— Usos permitidos: El uso docente en sus categorías 1.^a (docente público) y 2.^a (guardería).

ARTICULO 37.—Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social.

1.—Delimitación: Esta zona comprende la parcela identificada como SIPS en el plano de proyecto P.2.

2.—Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.—Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de la manzana, que habrá de ser objeto de un proyecto unitario de edificación.

4.—Disposición de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán obligatoriamente coincidentes con la alineación de vial.

5.—Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: B.

b) Altura máxima de la edificación: 4 metros.

6.—Edificabilidad máxima: 1,0 m²t/m²s.

7.—Condiciones particulares de uso:

- Usos permitidos: Servicios de interés público y social en todas sus categorías.

ARTICULO 38.—Condiciones particulares de los espacios libres.

1.—Delimitación: Esta zona comprende la parcela identificada como V1 en el plano de proyecto P.2.

2.—Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.—Condiciones de edificación: Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 0,5% de la zona y la superficie edificable máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

4.—Condiciones particulares de uso:

a) Parcela V1.a:

- Uso determinado: Espacios libres en su categoría 2.^a (áreas de juegos de niños).
- Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 1.^a (jardines), y 3.^a (áreas de deporte no reglado).

b) Parcelas V1.b:

- Uso determinado: Espacios libres en su categoría 1.^a (plazas y jardines).
- Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 2.^a (juegos de niños), 3.^a (áreas de deporte no reglado), los quioscos a los que se refiere el apartado 3 de este artículo e infraestructuras urbanas de centro de transformación.

ARTICULO 39.—Condiciones particulares de la zona de viario y protección

1.—Delimitación: Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario y protección» en el plano de proyecto P.1.

2.—Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.—Condiciones particulares de uso:

a) Uso determinado: Viario e infraestructuras en todas sus categorías.

b) Usos permitidos: Espacios libres en categoría 4.^a (protección y acondicionamiento del viario).

ANEXO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS

MANZANA	SUPERFICIE	ZONA	SUPERFICIE MAX.EDIF. m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA %	PLANTAS máx	ALTURA MÁXIMA m	VIVIENDAS n ^o máx	RESERVA APARCAM n ^o mín
M1	1.518,52	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	1.937,58	80	B+2	10,00	9	9
M2	2.831,94	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	3.613,46	80	B+2	10,00	17	17
M3	3.682,92	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	4.699,28	80	B+2	10,00	23	23
M4	2.212,12	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	2.822,59	80	B+2	10,00	14	14
M5	2.226,67	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	2.841,16	80	B+2	10,00	14	14
M6	2.018,42	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	2.575,44	80	B+2	10,00	13	13
M7	1.315,11	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	1.678,04	80	B+2	10,00	8	8
M8	794,37	RESIDENCIAL DE ENSANCHE	1.013,59	80	B+2	10,00	5	5
ED1	1.043,07	DOCENTE / PREEC./ GUARD.	521,53	50	B	4,00	-	-
SIPS	263,74	SIPS / COMERCIAL	263,74	100	B	4,00	-	-
V1	2.794,71	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	14,00	0,50	B	3,00	-	-