

7.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA M-1.

| | |
|---|-------------------------|
| – Superficie edificable de la manzana..... | 2.313.70 m ² |
| – Superficie máxima ocupable..... | 70% |
| – Superficie libre mínima..... | 30% |
| – Número máximo de viviendas..... | 17 |
| – Superficie máx. edificable en uso característico..... | 3.239.18 m ² |
| – Superficie suelo edificable en usos compatibles..... | 1.619.59 m ² |
| – Superficie máx. edificable total..... | 3.239.18 m ² |
| – Número máximo de plantas..... | 2 plantas |
| – Tipos de edificación permitidos..... | E. LINEA |
| – Uso pormenorizado característico..... | RU - RB |
| – Usos compatibles autorizados..... | TC, TO, TS |

7.3.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA M-2.

| | |
|---|-------------------------|
| – Superficie total de la manzana..... | 1.308.54 m ² |
| – Superficie máxima ocupable..... | 70% |
| – Superficie libre mínima..... | 30% |
| – Número máximo de viviendas..... | 18 |
| – Superficie máx. edificable en uso característico..... | 1.831.95 m ² |
| – Superficie suelo edificable en usos compatibles..... | 915.98 m ² |
| – Superficie máx. edificable total..... | 1.831.95 m ² |
| – Número máximo de plantas..... | 2 plantas |
| – Tipos de edificación permitidos..... | E. LINEA |
| – Uso pormenorizado característico..... | RU - RB |
| – Usos compatibles autorizados..... | TC, TO, TS |

7.4.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA M-3.

| | |
|---|-------------------------|
| – Superficie edificable de la manzana..... | 2.061.88 m ² |
| – Superficie máxima ocupable..... | 70% |
| – Superficie libre mínima..... | 30% |
| – Número máximo de viviendas..... | 13 |
| – Superficie máx. edificable en uso característico..... | 2.886.63 m ² |
| – Superficie suelo edificable en usos compatibles..... | 1.443.31 m ² |
| – Superficie máx. edificable total..... | 2.886.63 m ² |
| – Número máximo de plantas..... | 2 plantas |
| – Tipos de edificación permitidos..... | E. LINEA |
| – Uso pormenorizado característico..... | RU - RB |
| – Usos compatibles autorizados..... | TC, TO, TS |

IE, IT

7.5.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION EN SUELO DOTACIONAL E.E.S.

| | |
|--|----------------------|
| – Superficie total de suelo E.E.S..... | 791.24m ² |
| – Superficie máxima ocupable..... | 50% |

| | |
|--|------------------------------------|
| – Superficie libre mínima..... | 50% |
| – Coeficiente de edificabilidad superficial..... | 1 m ² c./m ² |
| – Usos pormenorizados característicos..... | DE, DS (2) |
| – Número máximo de plantas..... | 2 plantas |
| – Tipos de edificación permitidos..... | E. LINEA |
| E. AISLADA | |
| – Usos compatibles autorizados..... | R (1) |

(1) Exclusivamente restringidos a la vivienda del personal de guardería.

(2) DE: Uso Dotacional Enseñanza (según condiciones generales de uso).

DS: Uso Dotacional Social (Idem).

R: Residencial (Idem).

RESOLUCION de 5 de abril de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura por la que se aprueba definitivamente, el Plan Parcial SR-I de Fuente de Cantos.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de abril de 2001, 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, Arquitectura 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 Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

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

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-1

Introducción a modo de preámbulo.

El presente Plan Parcial I desarrolla la ordenación del sector residencial SR-1 de la localidad de Fuente de Cantos, clasificado como suelo urbanizable según las NNSS locales. Este instrumento de planeamiento queda legitimado y delimitado por una modificación del documento general anterior, aprobada inicialmente el 18 de enero de 2000 y gestionada junto a este Plan Parcial para sus sucesivas aprobaciones provisionales y definitivas. Las NNSS generales se aprobaron definitivamente por el CUOTEX, con fecha 3 de mayo de 1988.

Los contenidos de este Plan Parcial están fundamentados, además de las NNSS locales definidas, en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida de forma general por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones para Extremadura por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la comunidad autónoma y por

el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley anterior. Estos textos desarrollan la legislación básica estatal a través de una serie de preceptos recogidos en ellos que provienen del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Texto Refundido de esa Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los reglamentos que lo desarrollan, preceptos que se entienden actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

Así pues acordes con esta legislación, las especificaciones del Plan Parcial se ajustan a los contenidos determinados en el artículo 83 de la Ley del Suelo y en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, así como los definidos en las NNSS vigentes locales.

Para terminar se resalta que este texto regulador de la actividad urbanística, desarrolla las determinaciones de las NNSS como articulado de un planeamiento pormenorizado basado en ellas, por lo que a ellas se remite en aquellos aspectos suficientemente regulados como condiciones generales de los usos, condiciones de edificación y urbanización... Aún así y para contar con un texto completo, se recogen en las presentes ordenanzas todas las determinaciones que son aplicables al SR-1, procurándose reproducir el esquema general, terminología y conceptos que las NNSS utilizan, a efectos de conseguir una adecuada coherencia con dicho planeamiento.

CAPITULO PRIMERO.—DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.º - Ambito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial SR-1 de las Normas Subsidiarias de Fuente de Cantos, con la delimitación que consta en los planos de los documentos gráficos del presente Plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

ARTICULO 2.º - Vigencia, revisión y modificación

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

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

c) Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cam-

bio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado b de este artículo.

ARTICULO 3.º - Documentación e interpretación

a) El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.

b) 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 tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- 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.
- Ordenanzas reguladoras. Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen 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. Además serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general como documento anterior en el que se basa el presente Plan y del que recoge y desarrolla las determinaciones urbanísticas de estas ordenanzas.
- Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.
- Planos de Información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
- Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
- 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, siendo el documento de las NNSS el referente continuo para solventar esas posibles dudas al contener las determinaciones en el Plan recogidas.

CAPITULO SEGUNDO.—DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

ARTICULO 4.º - Instrumentos complementarios de ordenación

a) 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 los artículos 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
- 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.
- No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial ni a las que establecen las NNSS de rango superior.

ARTICULO 5.º - Parcelaciones

a) Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

b) 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.

c) 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 o a las indicaciones generales de las NNSS.

d) 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.º - Gestión Urbanística

a) El ámbito del Sector SR-1 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única Unidad de Ejecución, llamada en este documento de Plan Parcial UE-5.

b) El sistema de actuación que se establece para esta Unidad de Ejecución es el de Cooperación, ya que a pesar de que los terre-

nos son de propiedad privada, es el Ayuntamiento local el que pretende desarrollar la ordenación para obtener suelos dotacionales, docentes, asistenciales y de espacios libres.

c) En la Reparcelación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, las liquidaciones provisionales y gastos de urbanización, los costes de gestión, de las edificaciones existentes, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros de equipamientos y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan y anticipada por las NNSS.

d) 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:

– Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Parcelas identificadas como EV1, EV2 y EV3 en el Plano de Proyecto número P.1 y que alcanzan una superficie total de 11.466.50 m².

– Centros dotacionales y de interés público y social: Parcelas identificadas como ED y SIPS en el Plano de Proyecto número P.1 con unas superficies de 9.968.15 m² y 2.610.80 m².

e) La cesión de derecho de los terrenos a los que se refiere el apartado anterior de este artículo se materializarán en el acto de aprobación definitiva de la Reparcelación y posterior inscripción en el Registro.

ARTICULO 7.º - Proyectos de Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial y su Unidad de Ejecución, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 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 urbanísticos a las manzanas de cada fase.

ARTICULO 8.º - Ejecución material

a) La ejecución de las obras de urbanización realizadas por el ayuntamiento local, será sufragada por los afectados a la hora de la finalización de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

b) Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajusta-

rán a lo especificado en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 9.º - Control municipal

El Ayuntamiento será el único responsable de la ejecución de las obras y de que las mismas se realicen 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.º - Recepción de la Urbanización

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, el Ayuntamiento realizará la recepción 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 propiedad de los terrenos, del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

ARTICULO 11.º - Adquisición de las facultades urbanísticas

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

– El Proyecto de urbanización se tramitará en el plazo máximo de un año de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

– Plazos de ejecución de la urbanización: Se ejecutará en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

– La presentación a tramitación de la Reparcelación se ajustará a los mismos plazos máximos de los Proyectos de Urbanización.

b) Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de 10 años a partir del momento en que la parcela correspondiente adquiera la condición jurídica de solar.

CAPITULO TERCERO.—NORMATIVA GENERAL DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 12.º - Clases de Usos

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el SR-1 ordenado en el presente Plan Parcial y atendiendo a los arts. 82 y 83 de las NNSS en vigor, se establecen las siguientes clases de usos del suelo:

– Uso principal, es aquel que las NNSS y el Plan Parcial presente asigna a la zona de que se trate con carácter mayoritario y en

el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

- Uso complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística de planeamiento general tiene implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en proporción a la superficie de dicho uso.
- Uso permitido, es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal sin perder las características que le son propias, bajo las condiciones establecidas en este Plan.

ARTICULO 13.º - Tipos de Usos

En el ámbito del Plan Parcial y en consonancia con los arts. 84 a 89 de las NNSS en vigor, se permiten los siguientes tipos de usos limitados por esos artículos y por las condiciones particulares de cada zona:

- a) Uso residencial: Es el uso destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal de los habitantes del sector, de forma que se incluyen en él las cocheras y garages destinados a guardar los vehículos particulares.
- Categoría 1.ª–Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado a otro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - Categoría 2.ª–Vivienda bifamiliar: Es la constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical, situadas en la misma parcela y con acceso independiente desde la vía pública.
 - Categoría 3.ª–Vivienda plurifamiliar: Es la constituida por varias viviendas situadas en la misma parcela y que presentan el mismo acceso común a la vía pública.
- b) Uso terciario: Es el uso que corresponde a locales cuya finalidad es el servicio público en sus diversas posibilidades. Dentro del mismo se establecen las categorías siguientes:
- Categoría 1.ª–Comercial: Es la actividad o servicio destinado a la compra-venta al por menor o la permuta de mercancías.
 - Categoría 2.ª–Hostelería y turismo: Es la actividad destinada a la creación de alojamientos temporales, restaurantes, bares o cafeterías.
 - Categoría 3.ª–Instalaciones socio-recreativas privadas: Es la actividad destinada a la creación de cines, locales de asociaciones políticas o culturales...
 - Categoría 4.ª–Oficinas: Es aquella que engloba todas las activi-

dades de servicios, como despachos privados, bancos, oficinas y sucursales...

c) Uso industrial: Es el definido en las NNSS como el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación, envasaje, transporte y distribución. Se incluyen además los almacenes como espacios destinados a la guarda y conservación de materias primas o de la maquinaria necesaria para su transformación y transporte.

d) Usos de equipamiento comunitario: Es el uso del suelo que acoge, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, las actividades de mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo urbano. Dentro de ellas se distinguen usos fundamentales como:

- Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza escolar y que se puede dividir en centros preescolares o escolares.
- Servicios de interés público y social, que comprende actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento necesario para su enriquecimiento cultural, de salud y bienestar, y que pueden ser tan variados como el uso sanitario, asistencial, cultural, religioso, administrativo o de seguridad.
- Espacios libres y verdes, que comprenden los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a la protección y acondicionamiento del sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se dividen en este Plan en plazas y jardines de gran esparcimiento y en áreas de juegos para niños.
- Varios e infraestructuras urbanas, que comprenden los terrenos destinados al sistema general de comunicaciones y dotación de servicios vinculados a la infraestructura urbana básica. Se pueden distinguir usos de varios como tales, aparcamientos públicos al exterior de la red viaria y las infraestructuras urbanas.

CAPITULO CUARTO.—NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

ARTICULO 14.º - Criterios de aplicación

Las condiciones de la urbanización para este Plan Parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan supeditadas a las que las NNSS locales establecen para todo el suelo urbanizable, de forma que el articulado que éstas desarrollan para los mismos será el de aplicación para los terrenos del Plan Parcial.

ARTICULO 15.º - Urbanización del viario

- a) El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en el

correspondiente plano de proyecto P.2 y en las secciones en él representadas.

b) Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

– 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.

– 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.

– 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.2.

– 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.

– Cuando en las aceras de 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.

c) Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

– Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera.

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

d) Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

– 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.

– 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.

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

e) La urbanización del viario e itinerarios peatonales del sector se ajustarán a las determinaciones establecidas por la Ley 8/1997, de 18 de julio, por la que se aprueban las normas técnicas de Protección y Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

ARTICULO 16.º - Urbanización de espacios libres

a) 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.

b) 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.

c) En el Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:

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

– Deberá de preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 300 m² o fracción de superficie de dicha zona.

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

ARTICULO 17.º - Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios

a) El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS, y teniendo en cuenta que:

– Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

– 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.

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

ARTICULO 18.º - Red de saneamiento

a) El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS, y teniendo en cuenta que:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.
- Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- 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.

b) El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el plano de proyecto P. 8.

ARTICULO 19.º - Energía eléctrica y alumbrado público

a) El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

b) 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 comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

c) La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

d) El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 4 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a, 2 en vías de circulación rodada, ni a 0, 15 en peatonales. Los ele-

mentos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

ARTICULO 20.º - Canalización telefónica

Se dispondrá según esquema señalado en el plano de proyecto P.9 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 QUINTO.—NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACION

ARTICULO 21.º - Criterios de aplicación. Articulado basado en el de las NNSS

Las condiciones de la edificación para este Plan Parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan de forma primaria supeditadas a las que la modificación de las NNSS locales (que crearon el sector SR-1 de suelo urbanizable) establecen para los límites del mismo y de forma secundaria sin que se contradiga el anterior documento, a las NNSS para el resto del casco urbano, de forma que el articulado que esas normas desarrollan será el de aplicación para los terrenos del Plan Parcial. Dicho articulado está fundamentalmente transcrito en el Título Tercero y en los Capítulos II, III y IV del Título Décimo de las NNSS, el cual se complementa y define de forma pormenorizada en los artículos que componen este capítulo V de las ordenanzas.

SECCION I.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Artículo 22.º - Definición y cómputo de parcela

Se define como parcela o superficie mínima segregable para uso residencial, la porción de terreno susceptible de ser edificada que cumpla estas dimensiones mínimas:

- Fachada: 6 metros.
- Fondo: 15 metros.
- Superficie: 150 m².

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con otras de nueva calificación a través de este documento, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

ARTICULO 23.º - Definición y cómputo de la superficie edificable de parcela

Se define como superficie edificable de una parcela:

- Para viviendas unifamiliares o para equipamientos, la totalidad

de la parcela, con lo que la profundidad edificable será igual al fondo total de la misma.

- Para viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una paralela trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en su punto medio. La profundidad edificable será pues de 20 metros.
- Para plantas bajas de edificios residenciales destinadas a usos complementarios la totalidad de la parcela, con lo que la profundidad edificable será el fondo total de la misma.
- Para edificios de uso dotacional, la totalidad de la parcela, con lo que la profundidad edificable será el fondo total de la misma.

ARTICULO 24.º - Ocupación de la edificación

La edificación podrá ocupar como máximo los siguientes porcentajes dependiendo de los usos a que se destinen las parcelas en que se construyen:

- Uso residencial: Se permite una ocupación máxima del 80% de la superficie edificable de la parcela.
- Uso terciario: Se permite en su condición de uso complementario al residencial una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Uso dotacional:
 - Uso asistencial: Se permite una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para superficies mayores de esta cantidad.
 - Uso docente: Se permite una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para superficies mayores de esta cantidad.
 - Uso de espacios libres y verdes: Se permite una ocupación máxima del 10% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 15% para superficies mayores de esta cantidad.

ARTICULO 25.º - Definición y cómputo de la altura de planta de sótano

Se define como la distancia desde la cara inferior del forjado de planta baja al suelo de la planta sótano. Esta planta deberá cumplir las siguientes especificaciones:

- Se podrá edificar una sola planta sótano.

– En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario (locales o establecimientos al público).

- La altura mínima de planta permitida para la planta sótano será de 2.20 metros en uso de aparcamientos y de 2.50 metros para otros usos.
- En el sótano la cara inferior del forjado de planta baja estará como máximo a 0.25 metros por encima de la rasante del punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo en sus cerramientos de fachada a calle. No se permitirán sótanos con alturas por encima de las indicadas respecto a la rasante exterior de fachada.

ARTICULO 26.º - Definición y cómputo de la altura de planta baja

Se define como la distancia desde la cara superior del forjado o solera de suelo a la cara inferior de forjado de techo para la planta baja. No se permitirá para cualquier uso de la planta baja el desdoblamiento de dicha planta en dos plantas, según el sistema de entreplantas, semisótanos o entresuelos.

La altura mínima de planta baja para usos diferentes al residencial será de 2.90 metros y la altura máxima permitida de 3.50 metros. Para usos residenciales se seguirán las limitaciones de la altura de planta.

ARTICULO 27.º - Definición y cómputo de la altura de planta

Se define como la distancia desde la cara superior del forjado de suelo a la cara inferior de forjado de techo por planta.

La altura mínima de planta para plantas por encima de la baja será de 2.70 metros y la máxima de 3.00 metros.

ARTICULO 28.º - Definición y cómputo de la altura de planta de ático tradicional

Se define como la distancia desde la cara superior del forjado de suelo a la cara inferior de forjado de techo de la planta de ático.

La altura única de planta permitida para áticos tradicionales será de 1.80 metros, no permitiéndose variaciones por encima o debajo de dicha altura.

ARTICULO 29.º - Definición y cómputo de la altura de la edificación

Se define como la distancia vertical desde la rasante exterior del acerado de fachada, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta edificada. Se medirá de la siguiente forma:

- La altura de la edificación se medirá desde el centro de su fachada.
- Si dicha fachada es superior a 15 metros se realizará la medición desde el centro de los dos tramos iguales, inferiores a 15 metros, en que se pueda subdividir la misma.
- Si la edificación se encontrara en una parcela de esquina o que tuviera fachada a varias calles, la altura global de la edificación será la mayor de las resultantes para cada una de ellas, siempre que no se sobrepase las alturas máximas permitidas.

ARTICULO 30.º - Determinación de la altura máxima de la edificación

La altura máxima para las edificaciones será, dependiendo de los usos establecidos:

- Todos los usos permitidos:
 - Para una sola planta: 3.50 metros.
 - Para una planta y ático tradicional: 5.00 metros.
 - Para dos plantas: 7.00 metros.
- Uso dotacional educacional y asistencial:
 - Para tres plantas: 10.00 metros.

Además se deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- En calles con pendiente de hasta un 15%, en ningún lugar de las fachadas de la edificación se podrá superar en más de un 5%, la altura máxima permitida.
- En calles con pendiente de más de un 15%, en ningún lugar de las fachadas de la edificación se podrá superar en más de un 10%, la altura máxima permitida.
- En edificaciones de parcelas que tengan fachadas a dos calles opuestas y que estén afectadas por una pendiente de la línea interior del terreno superior al 15% (definida ésta como la línea de unión entre las rasantes de cada calle), la altura máxima de la edificación podrá mantenerse desde ambas fachadas hacia el interior hasta una profundidad máxima de 10 metros, o en su caso hasta llegar a la mediatriz de la parcela. A partir de los 10 metros de profundidad se deberá escalonar la edificación, computándose la altura máxima para cada tramo desde la línea de mayor cota del terreno.

ARTICULO 31.º - Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima permitida sólo se permitirá edificar:

- Elementos menores destinados a formación de faldones de cubierta, chimeneas, antenas colectivas y pararrayos, debiendo quedar retranqueados de las líneas de fachada un mínimo de 3 metros.
- Construcciones o espacios edificados, destinados a cuartos de maquinaria de ascensores o espacios de monteras y cubiertas de patios de luz cenital, debiendo quedar retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 4 metros y debiendo tener una altura libre máxima de 2.60 metros.
- Se permitirán por encima de la altura máxima, excepto en los edificios de una planta y ático tradicional, espacios útiles bajo cubierta considerando éstos como los resultantes del espacio creado por la formación de cubiertas del edificio en su última planta, siempre que no se incrementen volúmenes o alturas máximas exteriores y que se respeten las pendientes máximas de las mismas. Dichos espacios podrán tener uso interior del programa de la vivienda o albergar elementos de apoyo a la misma como usos de almacenaje.

ARTICULO 32.º - Condiciones volumétricas del desarrollo de la cubierta

Las cubiertas de los edificios deberán comenzar su desarrollo justamente desde la cara superior del forjado de cubierta en todos los límites exteriores de la planta que se correspondan con fachadas a calle o con fachadas interiores de la parcela, de forma que no se permitirán:

- Aumentos de volumen exterior creados por la subida del inicio de dicho desarrollo, que permitan mayores capacidades interiores del espacio bajo cubierta.
- Fachadas por encima de la altura máxima permitida en los frentes traseros de los edificios, creadas por la subida desde la fachada a calle de la pendiente de las cubiertas.
- Cualquier diseño que rompa la clasificación tipológica residencial con la subida o cambio del desarrollo de la cubierta o con la creación de fachadas de tercera planta.

ARTICULO 33.º - Definición y cómputo de alineaciones, rasantes y retranqueos

Se denominan alineaciones a las líneas que marcan el límite al que deben responder las edificaciones en sus fachadas en contacto con los viarios públicos, y se denominan rasantes a las líneas de cota que deben servir de base para la edificación en contacto con

dichos viarios. Las alineaciones y rasantes de la edificación que se deberán establecer, serán las que figuren en planos del Plan Parcial que ordene el sector de suelo urbanizable o en figuras menores de planeamiento de apoyo.

Se denomina retranqueo cualquier acción edificatoria o constructiva que no respete la alineaciones establecidas para la parcela a edificar. Dichas infracciones se establecen al separar de dicha alineación partes de la fachadas, balcones, terrazas, garajes, entradas y accesos a los edificios. En cuanto a los retranqueos se especifica que:

- Para el uso residencial y la tipología de edificación en línea quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos y elementos de las líneas de fachada, en todas las plantas del edificio.
- Para otros usos y edificaciones aisladas, se permite un retranqueo libre en todos los límites de la parcela y todas las plantas del edificio, con un mínimo de 3 metros en cualquiera de sus linderos.

ARTICULO 34.º - Definición y cómputo de la superficie edificada

Superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas. No se computan como tal, los patios, los sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura, las terrazas, los vuelos o las cornisas de cubierta. Sí se computarán como tal los vuelos vidaderos (soportales techados) y los patios cerrados en planta baja.

En el caso de adoptar la solución de construir patios cerrados en planta baja, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, permitiéndose una ocupación en planta baja para usos no residenciales de hasta el 100%, con la consiguiente disminución de la ocupación en las plantas superiores.

ARTICULO 35.º - Definición y cómputo de la edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total, por metro cuadrado de superficie de suelo que se trate.

La edificabilidad máxima sobre las parcelas, según el uso del suelo que le corresponda será la siguiente:

- En edificios residenciales de viviendas unifamiliares: 1.60 m²/m².
- En edificios residenciales plurifamiliares la edificabilidad resultará

de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, debiendo ser siempre inferior o igual a 1.60 m²/m².

- En edificios dotacionales y de otros usos la edificabilidad resultará de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, debiendo ser siempre inferior o igual a 2.40 m²/m².

SECCION II: CONDICIONES PARTICULARES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 36.º - Condiciones mínimas

Se considerarán en esta normativa de la ampliación del suelo urbano las condiciones higiénicas y de diseño que se establecen en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, de forma que serán de obligado cumplimiento y tendrán la consideración de mínimas en cuantía y dimensionado. Tales condiciones están divididas en 4 artículos y un Anexo de cinco puntos en los que se desarrollan las condiciones interiores de las viviendas, garajes y anexos, además de establecer parámetros de composición, superficies, condiciones higiénicas, de ventilación y de seguridad, así como indicaciones de los saneamientos, evacuación general y de las instalaciones interiores de las viviendas.

ARTICULO 37.º - Condiciones para los patios interiores de las edificaciones

Los patios interiores de las edificaciones deberán cumplir, además de las indicadas en el citado decreto, estas especificaciones:

- Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.
- No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que esa planta tenga un uso diferente al residencial.
- Los patios de edificaciones que estén en contacto con medianeras, deberán cumplir un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 m. y 9 m² para su superficie, en cualquiera de los casos e independientemente del tipo de espacios a los que ilumine o ventile.

SECCION III: CONDICIONES PARTICULARES ESTETICA Y DE COMPOSICION

ARTICULO 38.º - Estética y composición de las edificaciones

Todos los edificios de nueva planta que se edifiquen en el suelo del sector, deberán establecer formas exteriores y diseños que se acomoden al ambiente y arquitectura del casco consolidado, para lo cual deberán emplearse materiales, técnicas constructivas y formalización de fachadas (proporciones de huecos, número y coloca-

ción de éstos...) con el carácter de dichas edificaciones de marcado sabor tradicional.

Este punto se establece de esta manera, al entender el suelo del sector como una prolongación del suelo urbano actual, en la que se ubicarán usos de sistemas generales de vital importancia para el desarrollo del municipio, pero que no debe perder el sentido ambiental tradicional de la edificación local, el sentido de su arquitectura y de su estética exterior.

ARTICULO 39.º - Diseño y materiales de las cubiertas

Las edificaciones que se construyan en suelo del sector se podrán diseñar mediante cubiertas inclinadas o bien con cubiertas planas.

- En el primer caso el material de remate exterior será la teja árabe o curva, y se terminarán los faldones en fachada con aleros libres o mediante petos de fábrica o de hierro formando barandas que escondan sistemas de recogida interiores para aguas pluviales. En este último caso tendrán una altura máxima de 0.60 metros en toda la fachada exterior a calle. Por último los faldones inclinados de la cubierta nunca podrán superar el 30% de pendiente en cualquiera de sus direcciones.
- En el segundo caso las cubiertas serán transitables o no, dependiendo del uso previsto para ellas.
 - Transitables (azoteas o terrazas): Podrán estar acabadas según los sistemas de construcción de azoteas o terrazas aquellas cubiertas ubicadas en plantas de uso residencial, siempre que éstas no presenten vistas a la calle.
 - No transitables: Deberán ser no transitables las cubiertas planas ubicadas en plantas de cubierta como tal, de forma que tendrán la misma limitación que las inclinadas en cuanto a la altura del peto de fábrica exterior de fachada.

Quedarán terminantemente prohibidas las cubiertas de tipologías diferentes a las dos establecidas y las que dentro de esas tipologías usen materiales como:

- Chapas de fibrocemento, galvanizadas, metálicas o plásticas.
- Chapas reflectantes, translúcidas o transparentes.
- Cubiertas de tejas planas y cubiertas de tejas no cerámicas.
- Paños baranda, molduraciones o cornisas de cubierta prefabricados o de materiales diferentes a los establecidos.

ARTICULO 40.º - Diseño y composición de vuelos, voladizos y pretiles

Las características de diseño y proporciones de los vuelos y preti-

les de las edificaciones de la ampliación del suelo, estarán sometidos a las siguientes especificaciones:

- Se permitirán únicamente voladizos en fachada destinados a la construcción de balcones o cierres de arquitectura tradicional y vuelos destinados a la ejecución de cornisas y bordes de cubiertas. Los primeros estarán situados a 3 metros como mínimo de la rasante de fachada y sobresaldrán 0.50 metros como máximo, mientras que los segundos se colocarán en remates de cubierta y sobresaldrán 0.30 metros como máximo.
- La suma de las longitudes totales de los balcones o cierres tradicionales, no sobrepasará la mitad de la longitud de fachada y cada tramo no superará los 2 metros de longitud, quedando sus lados más cercanos a 0.60 metros como mínimo del límite medianero de las mismas. La separación mínima entre estos tramos de voladizo o balcones será de 0.50 metros.
- Quedan expresamente prohibidas en fachada las terrazas, los balcones corridos en más de un hueco y los cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los elementos cerrados en sus tres paramentos de fachada y que se usan como espacio vividero.
- Los pretiles de los balcones tendrán una altura mínima de 0.90 metros y máxima de 1.20 metros, prohibiéndose en ellos las obras de fábrica o barandillas prefabricadas.

ARTICULO 41.º - Materiales de fachada

Los materiales de fachada de las edificaciones de la ampliación de suelo, deberán responder a los sistemas constructivos y estéticos tradicionales de la localidad, en textura, color y diseño. Deberán cumplir estas especificaciones:

- Se ejecutarán los acabados exteriores de fachadas y medianeras con paños encalados blancos, quedando prohibidos los acabados de azulejos, plaqueta, ladrillo visto en cualquiera de sus formas, terrazos, gres, piedras naturales y cualquier material usado como emparchado exterior.
- Se prohíbe el uso de cualquier color que no sea el blanco para los acabados exteriores de fachada.

ARTICULO 42.º - Huecos y composición de fachada

Los huecos de las fachadas deberán responder en dimensiones a las siguientes especificaciones:

- En planta baja, la anchura total de huecos entre la anchura total de fachada será menor o igual a 1/1.50

- En plantas superiores, la anchura total de huecos entre la anchura total de fachada será menor o igual a 1/1.20
- Todos los huecos de fachada se diseñarán con una magnitud mayor vertical y presentarán una relación de dimensiones altura entre anchura mayor o igual a 1/1.60
- Quedan prohibidas todas las formas exteriores de huecos que no tengan formas rectas en su dintel superior, quedando prohibidos en fachada los arcos de medio punto o rebajados, así como los huecos circulares.
- Los diseños de las fachadas se establecerán de forma que en ningún caso queden ejecutados entre líneas de huecos de diferentes plantas, o entre la última línea de huecos y el remate de las cubiertas del edificio, paños de fábrica ciegos en franjas de más de 1.50 m de altura.

ARTICULO 43.º - Carpintería exterior y cerrajerías

La carpintería exterior de las fachadas de la ampliación serán de madera barnizada o pintada según colores tradicionales, de hierro pintado en tonos tradicionales y de aluminio lacado en blanco o colores tradicionales. Esos colores tradicionales son el marrón, el verde oscuro y el negro. Se prohíbe taxativamente en aluminio anodizado o en su color.

La cerrajería exterior de las fachadas será de hierro en balcones, rejas u elementos de carpinterías, diseñadas según modelos tradicionales, armónicos y de pinturas oscuras. Podrán sobresalir de la línea de fachada hasta 15 centímetros para conseguir recuperar formas exteriores tradicionales y remates de rejas en fábricas molduradas.

ARTICULO 44.º - Rótulos y anuncios publicitarios

Los rótulos y anuncios publicitarios se podrán colocar tan sólo en fachadas quedando prohibidos en cubiertas o medianeras vistas, de forma que deberán cumplir estas especificaciones:

- Deberán estar ubicados en las plantas bajas de los edificios siempre que la altura máxima desde la culminación del rótulo al acerado exterior sea de 3.00 metros.
- Deberán estar orientados en el sentido de las fachadas, quedando prohibidos los rótulos en forma de vuelos perpendiculares a las mismas.
- Sus dimensiones máximas deberán estar inscritas en un círculo de 1.00 metro de diámetro y sus espesores serán de 0.20 metros como máximo.
- Su diseño deberá ser supervisado por los servicios urbanísticos

del Ayuntamiento a los que se deberá presentar modelo para su aprobación.

CAPITULO SEXTO.—NORMATIVA PARTICULAR DE CADA USO Y ZONA

ARTICULO 45.º - Definición y clasificación de las diferentes zonas y usos

En el documento gráfico del plano de proyecto P.1 y en las memorias del Plan Parcial, se han determinado una serie de zonas, de diferentes usos principales cada una, que se establecen a continuación:

- Uso Residencial, designada su zona por la letra M en cada manzana del plano P.1. (Artículo 10.2.4 del Capítulo II del Título X de las NNSS).
- Uso Espacios libres, designada su zona por las letras EV en cada manzana del plano P.1. (Artículo 10.2.6 del Capítulo II del Título X de las NNSS).
- Uso Docente, designada su zona por las letras ED1 en cada manzana del plano P.1. (Artículo 10.2.6 del Capítulo II del Título X de las NNSS).
- Uso de Servicios de Interés Público y Social, designada su zona por las letras ED-2 en cada manzana del plano P.1. (Artículo 10.2.6 del Capítulo II del Título X de las NNSS).

Uso de viarios y acerados, designada por las letras VIAL en cada viario del plano P.1.

ARTICULO 46.º - Condiciones particulares del uso Residencial

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7 ocupando cada una de ellas una superficie de 3.185.15 m², de 2.500.81 m², de 5.167.41 m², de 7.697.41 m², de 4.610.51 m², de 3.291.24 m² y de 2.937.30 m² respectivamente y estableciéndose para cada una de esas manzanas un número máximo de 26, 20, 38, 68, 42, 30 y 22 viviendas respectivamente, las cuales estarán por debajo de la suma máxima de 247 viviendas para el sector. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso privados.

b) Condiciones de los usos del suelo.

– Uso Global: Residencial.

– Usos pormenorizados permitidos:

–Uso principal: Residencial en línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

—Usos complementarios: Se prevén como complementarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Residencial en línea categoría plurifamiliar.

— Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

- Agrícola.
- Industrial en todas sus categorías.
- Residencial plurifamiliar en hilera y aislada.
- Residencial unifamiliar en hilera y aislada.
- Infraestructuras y transportes.

c) Condiciones particulares de la edificación.

— Parcelación:

—Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán estas dimensiones mínimas:

- Fachada: 6 metros.
- Fondo: 15 metros.
- Superficie: 150 metros cuadrados.

— Tipología edificatoria: Edificación en línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según la tipología de edificación aislada. (Art.- 10.2.9 de las NNSS.)

— Implantación:

—Ocupación:

La edificación residencial podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. Se permite para el uso terciario en su condición de complementario al residencial, una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.

La edificación dotacional de uso asistencial tendrá una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para superficies mayores de esta cantidad. Para el uso docente se permite una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para su-

perficie mayores de esta cantidad. (Art. 10.3.6 de las NNSS.)

—Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la siguiente profundidad:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
- Terciario: Todo el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.

—Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

Tipología en línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

— Volumen:

—Altura máxima: La altura máxima para las edificaciones será, dependiendo de los usos establecidos y medida desde la rasante exterior del acerado de fachada a la cara inferior del último forjado de cubierta:

—Uso residencial:

- Para una sola planta: 3.50 metros.
- Para una planta y ático tradicional: 5.00 metros.
- Para dos plantas: 7.00 metros.

—Uso dotacional educacional y asistencial:

- Para tres plantas: 10.00 metros.

—Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Para la vivienda unifamiliar y plurifamiliar se establece una edificabilidad máxima sobre parcela de 1.60 m²/m².
- Para los edificios dotacionales, la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, siendo siempre inferior a 2.40 m²/m².

ARTICULO 47.º - Condiciones particulares del uso Espacios Libres

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como EV-1 y EV2 (áreas de espacios verdes y jardines) y EV-3 (áreas de juegos y recreo de niños), ocupando cada una de ellas una superficie de 9.928.68 m², 602.30 m² y 935.53 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y sus características fundamentales según la Ley del Suelo serán:

– Areas de jardines y zonas verdes: Tendrán una superficie superior a los 1.000 m² y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 30 metros de diámetro.

– Areas de juegos: Tendrán una superficie mayor de 200 m² y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 12 metros de diámetro.

b) Condiciones del uso del suelo.

– Usos pormenorizados permitidos:

–Uso principal: Espacios libres de uso y dominio público.

–Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de equipamientos dotacionales que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total si ésta es menor de 500 m² y del 15% si sobrepasa esta capacidad.

– Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c) Condiciones particulares de la edificación: Se respetarán las condiciones establecidas en el Título X de las NNSS, aplicándose a los edificios dotacionales que se edifiquen en este uso las condiciones generales del mismo y las ordenanzas particulares para el uso residencial del artículo 23 de este documento.

ARTICULO 48.º - Condiciones particulares del uso Equipamiento Dotacional

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como ED1 (áreas de equipamiento docente) y ED2 (áreas de servicios de interés público y social SIPS), ocupando cada una de ellas una superficie de 9.968.15 m² y 2.610.80 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y no se permitirá en ellos segregaciones de sus parcelas, las cuales deberán ser objeto de un solo proyecto de edificación.

b) Condiciones del uso del suelo: Los equipamientos dotacionales con uso concreto asignado en este Plan Parcial se deberán a dicho uso, autorizándose en casos justificados por el ayuntamiento local un cambio de uso que necesariamente deberá hacerse por otra categoría de equipamiento dotacional.

– Usos pormenorizados permitidos:

–Uso principal: Espacios dotacionales. (Equipamiento Docente y Servicios de Interés Público y Social).

–Usos complementarios: Se permitirá el uso residencial unifamiliar en el tipo comunitario, como residencia del guarda de cada uno de los edificios de este uso.

– Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c) Condiciones particulares de la edificación: Se respetarán las condiciones establecidas en el Título X de las NNSS, aplicándose a los equipamientos las condiciones generales del mismo y las ordenanzas particulares para el uso residencial del artículo 23 de este documento.

ARTICULO 49.º - Condiciones particulares del uso de viario y protección

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende los viarios designados en el plano de proyecto P.1. como VIAL 1, VIAL 2, VIAL 3, VIAL 4, VIAL 5, VIAL 6, VIAL 7, VIAL 8, VIAL 9, VIAL 10 y VIAL 11, ocupando cada uno de ellos una superficie de 1.503.91 m², 1.390.13 m², 1.760.14 m², 13.71.76 m², 1.630.12 m², 1.553.07 m², 591.19 m², 307.22 m², 333.67 m², 3.922.67 m² y 2.785.88 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos.

b) Condiciones del uso del suelo.

– Usos pormenorizados permitidos:

–Uso principal: Viario e infraestructuras urbanas en todas su categorías. (Incluidas las instalaciones urbanas)

–Usos complementarios: Se permitirá el uso de espacios libres en categoría de protección y acondicionamiento del viario.

– Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

CONSEJERIA DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA

RESOLUCION de 24 de mayo de 2001, de la Dirección General de Formación Profesional y Promoción Educativa, por la que se convoca la celebración de las pruebas de acceso a ciclos formativos correspondientes a la Formación Profesional Específica de grados medio y superior en el ámbito de gestión de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo, define en el capítulo IV del título primero