III. Otras Resoluciones

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 28 de febrero de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-7-A de Jerez de los Caballeros.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero 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 Extrema-

dura, 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 SR-7-A DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (BADAJOZ)

ORDENANZAS REGULADORAS

1.—DISPOSICIONES GENERALES

1.1.—AMBITO DE APLICACION

Las ordenanzas que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión y en cuantos actos de urbanización, edificación y uso del suelo pudiere llevarse a efecto sobre los terrenos del área SR-7-A del Suelo Urbanizable del Municipio de Jerez de los Caballeros, delimitado en este Plan Parcial.

1.2.—NORMATIVA COMPLEMENTARIA APLICABLE

En la regulación de circunstancias y aspectos no contemplados en estas ordenanzas serán de aplicación, en el orden de prelación que a continuación se indica, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jerez de los Caballeros.
- Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
- Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

— Legislación específica sectorial incidente en materia objeto de la ordenación proyectada.

2.—GESTION Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

2.1.—POLIGONOS DE ACTUACION

Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a efectos de su gestión y ejecución, se considera el Plan Parcial como un único Polígono de Actuación o Unidad de Ejecución.

2.2.—Sistema de actuación

El Sistema de Actuación por el que se llevará a efecto la gestión y ejecución de la ordenación proyectada será el de Compensación.

En las Juntas de Compensación de los Polígonos de Actuación se integrarán los propietarios de las fincas catastrales incluidos en los mismos, pudiéndose sustituir dichas Juntas por la constitución de respectivas comunidades proindiviso según lo dispuesto en el Art. 157.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3.—EJECUCION DE LA ORDENACION

La realización íntegra de la ordenación proyectada comportará la ejecución material de las obras de urbanización y edificación que se describen en otros documentos de este Plan Parcial y cuyas especificaciones técnicas habrán de contenerse en los Proyectos de Urbanización y Edificación a formular en su día.

Tanto la formulación de los Proyectos a redactar como la ejecución de las obras a realizar se llevarán a efecto conforme a las fases y plazos establecidos en el Plan de Etapas.

3.—DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

3.1.—CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION

Al margen de la posibilidad genérica de formulación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación admitida por la normativa del planeamiento general y legislación urbanística de aplicación, la ordenación interior y la edificación individualizada de las manzanas edificables destinadas a usos residenciales y terciarios (Manzanas M-1 a M-3) podrá llevarse a efecto mediante su ejecución inmediata conforme a la ordenación detallada expresada en el apartado general Núm. 6 de estas Ordenanzas, o mediante el desarrollo previo del Estudio de Detalle correspondiente a la manzana interesada, según las condiciones que para cada una de ellas se establecen a continuación.

4.—CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

4.1.—PROYECTOS DE URBANIZACION

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

El Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica saneamiento telefonía y alumbrado público incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aún cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial pudieran contribuir al mejor resultado material del mismo.

Su documentación formal se remitirá a la que al respecto se señala en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y su contenido cumplimentará las condiciones de ejecución que, respecto de cada elemento de la ordenación, se establecen en el subsiguiente articulado.

En particular, los pliegos de condiciones de cada Proyecto deberán reflejar las fases y plazos de ejecución de las distintas obras a realizar conforme al Plan de Etapas aprobado.

4.2.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED VIARIA

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

- Las calzadas se dimensionarán con una sección de 10 metros en vías rodadas, que incorporarán una banda de aparcamiento en línea y Acerados en sus márgenes.
- Sus pendientes transversales no serán inferiores al 1%, ni superiores al 8% las longitudinales y los radios de giro de sus acuerdos en curvas serán igual o superior a 4 metros en las intersecciones y cruces del viario.
- Las calzadas de vías con carácter peatonal se dimensionarán con una sección de 6 m. permitiendo la accesibilidad rodada de exclusividad a los inmuebles que a él den fachada.
- La pavimentación de vías rodadas será flexible, con sección estructural formada por subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre capas de riego e imprimación o de hormigón en masa.

- Los Acerados y calles peatonales tendrán pendiente transversal no inferior al 1%, conformándose su sección estructural mediante baldosas antideslizantes de terrazo sobre base de hormigón en masa y subbase granular o subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y hormigón en masa en vías peatonales que permiten acceso rodado a viviendas.
- Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, constituido por subbase de zahorra y base de hormigón en masa fratasada mecánicamente en su cara superior.
- Los encintados de bordes exteriores de Acerado y de áreas de espacios libres de uso público se ejecutarán con bordillos prefabricados de hormigón o de granito.

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

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Abastecimiento de Agua, comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometida desde la red general exterior y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sea necesaria y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- La presión mínima admisible en cualquier punto de la red será de una atmósfera, si bien todos sus elementos se dimensionarán para una presión de trabajo de 7'5 atmósferas y 15 a. de prueba.
- Todos los conductos de distribución serán de fibrocemento, con uniones tipo Gibault, alojados en zanjas trapeciales bajo Acerados, de 0'60 metros de profundidad mínima, sobre lecho de arena.

En la ejecución de todos los elementos de la Red de Agua se observarán asimismo las condiciones que sobre consumo diario, tendido de conductos y normalización de elementos se señalan en la correspondiente normativa Municipal.

La Red General de Abastecimiento de agua a los Depósitos existentes en el sector y que transcurre a un m. de profundidad bajo la linde de separación de los sectores SR-7-A y SR-7-B, se mantiene en su mismo trazado debido a la imposibilidad de desvío según contactos con el Excmo. Ayuntamiento.

4.4.—CONDICIONES DE EJECUCION DE LA RED DE SANEAMIENTO

Las obras de urbanización relativas a la Red de Saneamiento, tanto local del Sector como básica del Area programada comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y

conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, los correspondientes al transporte y vertido del efluente a la red general exterior y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- No se dispondrá en ningún caso conductos de diámetro inferior a 200 mm. ni superior a 700 mm., dimensión a partir de la cual, salvo causas justificadas, se adoptarán secciones ovoides de relación H/V igual a 1/1'50.
- Todos los conductos serán de hormigón vibropresado, admitiéndose también los de hormigón centrifugado exclusivamente en tuberías de sección circular.

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

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Energía Eléctrica comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos de la red interior de distribución en baja tensión, la conducción enterrada de las líneas aéreas de alta tensión que discurren por el centro del Sector, las acometidas desde la misma a los centros de transformación de la ordenación y la construcción de éstos y en su proyección y ejecución se cumplirán las disposiciones que respecto al dimensionado y características de sus elementos y conducciones y sobre el tendido de líneas y emplazamiento de los centros de transformación se establecen en la normativa municipal.

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

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

- Todas las luminarias de los distintos puntos de alumbrado serán de vapor de sodio A - P o similar, dispuestas sobre columnas en el alumbrado del viario y de los espacios libres y áreas peatonales de uso público y según modelo Municipal.
- Para la totalidad de la red, o partes diferenciales de la misma, se instalarán unidades de cuadro eléctrico con reloj de encendido automático, para la conexión y desconexión del alumbrado.

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

Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como

las correspondientes a otros servicios de que pudiere dotarse al Sector ordenado, comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores y en su proyección y ejecución se observarán las disposiciones oficiales al respecto y se seguirán las directrices municipales y las instrucciones de la compañía o entidad prestataria del servicio de que se trate.

4.8.—CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los espacios libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerarios y áreas peatonales y al aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente como mínimo en la disposición de papeleras en todas las áreas y de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo. Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de estas áreas como en la homologación de sus elementos se observarán las ordenanzas y directrices municipales al respecto.

5.—CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

5.1.—CONDICIONES DE PARCELACION.

5.1.1.—PARCELA MINIMA.

Las características dimensionales mínimas que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solares edificables serán las que se indican en el siguiente cuadro:

Tipo de edificación	Superficie	Fachada	Fondo
Edificación en línea	120 m ²	6 m	8 m

Asimismo y para uso Industrial (Categoría 1, Talleres Artesanales) se fija la parcela máxima de 250 m²

5.1.2.—INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

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

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

- Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las mínimas exigidas salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregare con la finalidad antes indicada.

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

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

5.2.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

5.2.1.—TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

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

- Edificación en Línea.

Edificación alineada a vial entre medianeras salvo las situadas en las esquinas de las manzanas que lo estarán a uno de los viales y adosada a la medianera colindante no permitiéndose medianeras vistas. Esta tipología se autoriza en vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, así como en el resto de los usos cuando concurran circunstancias como encuentros con medianeras de Equipamiento Docente, Social o Comercial, la edificación residencial deberá separarse del lindero un mínimo de 3 mts. con el fin de no crear medianeras vistas.

- Edificación Aislada.

Edificación no adosada a sus linderos y separados de éstos un mínimo de 3 mts.

Esta tipología se autoriza en Equipamientos.

5.2.2.—OCUPACION DE PARCELA Y SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

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

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

- En el tipo de edificación unifamiliar en línea se retranqueará la

construcción respecto del lindero medianero con manzana de equipamiento sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros con el fin de no crear medianeras vistas.

- Asimismo en la tipología anterior, las alineaciones obligadas a viales, se entenderán, en los encuentros con varias calles, a uno de dichos viales, conformándose el resto de las alineaciones con edificación o cerramiento de parcela.

5.2.3.—NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACION.

- La altura máxima será de dos plantas y 7'20 mts. medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, medida en el punto medio de la fachada al vial o viales.
- La altura libre mínima de la planta baja será de 2'80 mts.
- La altura mínima de planta de piso será de 2'70 mts. y la máxima de 3'20 mts.
- En calles con pendiente no podrá superarse en más del 5% la altura máxima permitida, cumpliéndose todo lo establecido al respecto en el artículo 71.—Altura de la edificación de las N.N.S.S. en vigor.
- Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubierta, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas colectivas (una antena por edificio) y pararrayos, estando dichas construcciones retranqueadas un mínimo de 3 mts. de la línea de fachada.
- Los depósitos de agua quedan prohibidos en cubierta y estarán ocultos de vistas.
- Las plataformas de nivelación en parcelas con pendiente no podrán situarse a más de 1'50 mts. por debajo y por arriba de la cota natural del linde.

5.2.4.—VOLADIZOS Y CUBIERTAS.

- Se permiten vuelos en fachada, destinados a balcones, cierres, cornisas y bordes de cubierta. Estos estarán situados como mínimo a 3.00 mts. de la rasante y sobresaldrán como máximo 0'50 mts. de la fachada en caso de balcones y cierres y de 0,30 mts. en el caso de cornisas y borde de cubiertas. Deberán quedar los balcones, cierres y voladizos separados de las edificaciones colindantes una distancia no inferior a su saliente máximo con un mínimo de 50 cm. con una separación mínima entre tramos volados de 0,50 mts. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos de más de un hueco.
- Se prohíben los vuelos en patios.

- Cada tramo volado no superará los 3'00 mts. de longitud.

- Se permiten vuelos de moldura prefabricada.

- Será obligada la cubierta inclinada de teja en una superficie no inferior a las tres cuartas partes de su superficie, pudiendo ser el resto cubierta plana siempre y cuando no sean vistas desde la calle a que de fachada el inmueble y estén retranqueadas un mínimo de tres metros de la alineación de fachada.

5.2.5.—ENTREPLANTAS.

- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas que no ocupen más del 50% de la superficie del local y estén retranqueados de la alineación de fachada una distancia que no será inferior a la altura libre del piso de la planta baja donde se sitúa.
- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en que se pretende construir la entreplanta.
- En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en dos o más locales, habrá de cumplirse en cada uno de éstos lo indicado anteriormente.

5.2.6.—SOTANOS Y SEMISOTANOS.

- Se permitirán sótanos y semisótanos cuando uso sobre rasante sea Residencial o Terciario.
- La altura mínima de estas dependencias será de 2'20 mts.
- La altura máxima en semisótanos del forjado de planta baja sobre la rasante del acerado será de 1'00 mts.

5.2.7.—APROVECHAMIENTO SUPERFICIAL Y VOLUMETRICO.

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

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

5.2.8.—DOTACION Y SITUACION DE APARCAMIENTOS.

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

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

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

Se prevé una dotación de 48 aparcamientos en vías públicas.

5.2.9.—OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las restantes condiciones de higiene, seguridad y servicios y estéticas y medioambientales, por las que se regirá la edificación de las manzanas y parcelas de la ordenación, serán las que al respecto se establecen en la normativa urbanística del planeamiento municipal.

6.—CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

6.1.—DEFINICION Y SITUACION DE LOS USOS.

6.1.1.—USOS CARACTERISTICOS Y EXCLUSIVOS.

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

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

6.1.2.—JERARQUIZACION Y VINCULACION DE LOS USOS.

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

- Uso global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividades genéricos.
- Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.
- Uso específico, de delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos, admitiéndose dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso

cuando causas justificadas lo aconsejaren y los usos señalados como compatibles con aquellos en esta normativa.

6.1.3.—CLASIFICACION DE USOS GLOBALES.

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

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Industrial (I), que incluye los procesos de almacenaje, exposición y venta al por mayor de materias primas y productos manufacturados y labores artesanales de taller.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del Sector.

6.1.4.—SITUACIONES Y COMPATIBILIDAD DE LOS USOS.

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que hayan de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Situación Primera: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación Segunda: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación Tercera: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación Cuarta: Locales en planta de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación Quinta: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecúen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en estas Ordenanzas y queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento, en cualquier caso, de la cumplimentación de las condiciones obligadas por la reglamentación específica aplicable.

6.2.—USO RESIDENCIAL.

6.2.1.—PORMENORIZACION DEL USO RESIDENCIAL.

Dentro del uso global Residencial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.
- Residencial Bifamiliar (RB), que corresponde a edificios que agrupan dos viviendas con acceso común o sin él.

6.2.2.—CARACTERISTICAS Y COMPOSICION DE LAS VIVIENDAS.

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación del local destinado a estancia deberá abrir directamente a espacios públicos. El programa mínimo de la vivienda familiar se compondrá de estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y dormitorio doble o dos dormitorios individuales.

Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

6.2.3.—SITUACION DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS RESIDENCIALES.

El uso de vivienda familiar será compatible, sin limitación, en situaciones Primera y Segunda y excepcionalmente se admitirá su implantación con carácter complementario en fincas destinadas a usos característicos diferentes, cuando la superficie de uso residencial no suponga un porcentaje superior al 5% de la superficie total edificada que se destina a la actividad principal o dominante establecida, admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en áreas de uso característico residencial bifamiliar.

6.3.—USOS TERCIARIOS.

6.3.1.—PORMENORIZACION DE LOS USOS TERCIARIOS.

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

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

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

6.3.2.—ESPECIFICIDAD Y CARACTERISTICAS DEL USO COMERCIAL.

Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial, se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- Local Especializado, que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un sólo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).
- Comercial Agrupado, que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales o dependencias disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.

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

- El acceso público a los locales y a las galerías de distribución y pasajes de los locales agrupados se hará directamente desde el exterior sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.
- El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m² y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1'25 mts.
- Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos o más niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1'25 mts. por cada 500 m², o fracción, de superficie de venta.
- Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.
- En el caso de locales o centro con una superficie de venta superior a 1.000 m², será preceptiva la disposición, en el interior del local, de una dársena para carga y descarga, de dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.
- En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta.
- Los pasajes comerciales y galerías de distribución de los locales agrupados tendrán un ancho mínimo de 4 mts. y la longitud de

su recorrido máximo no será superior a 12 mts., salvo que se disponga doble acceso exterior en sus extremos.

6.3.3.—ESPECIFICIDAD Y CARACTERISTICAS DEL USO DE OFICINAS.

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

- Despachos Profesionales, que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
- Oficinas Colectivas, que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.

Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

- Las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales y el acceso público a los centros administrativos se hará directamente desde el exterior.
- Todas las oficinas cualquiera que sea su superficie dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En oficinas de superficie superior a 200 m² se incrementará la dotación mínima de sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m² de superficie adicional de oficinas separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

6.3.4.—ESPECIFICIDAD Y CARACTERISTICAS DEL USO SOCIORRECREATIVO.

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

- Salas de Juegos Recreativos referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Bares, Cafeterías y Restaurantes.
- Discotecas y Salas de Fiesta.
- Otras actividades recreativas, en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas y las que en su caso

puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

6.3.5.—SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS TERCIARIOS.

— La actividad comercial, en cualquiera de sus categorías específicas, se admitirá sin limitación en situaciones Primera y Segunda. En situación Tercera sólo se admitirán los locales especializados cuando se ubiquen en planta baja de la construcción en edificios destinados a uso residencial.

— El uso de Oficinas se admitirá en situación Primera y Segunda sin limitación.

En situación Tercera y Cuarta sólo se permitirán las oficinas colectivas que ocupan plantas completas de la construcción y los despachos profesionales, salvo aquellas dependencias administrativas vinculadas a otros usos con carácter complementario, para cuya autorización sólo se requerirá la justificación de su necesidad.

— Los usos sociorecreativos serán compatibles, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su reglamentación específica, en situaciones Primera y Segunda. En ámbitos de ordenación y edificaciones de uso característico residencial o terciario podrán admitirse en situación Tercera, los bares, cafeterías y restaurantes y las salas de juegos recreativos. Las discotecas, salas de fiesta y establecimientos similares sólo podrán ser autorizadas cuando, a criterio municipal, quede garantizado la no derivación de un impacto ambiental desfavorable en el área en que se ubiquen.

En situación Cuarta sólo se permitirán los usos relativos a bares, cafeterías y restaurantes que se incluyan en plantas de la edificación íntegramente destinadas a usos terciarios distinto del de oficinas, o que con carácter complementario se vinculan a otros usos característicos.

En situación Quinta no se permitirán otros usos terciarios que los relativos al almacenaje de productos, directamente relacionados con la actividad característica o compatible establecida y a las instalaciones y dependencias de servicio no accesibles al público con carácter estable.

6.4.—USO INDUSTRIAL.

6.4.1.—PORMENORIZACION DEL USO INDUSTRIAL.

En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

— Industrias de Exposición (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos, propias del comercio mayorista.

- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

6.4.2.—CARACTERISTICAS DEL USO INDUSTRIAL.

En la proyección de locales destinados a usos industriales además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m² o fracción, de superficie de producción o almacenaje.
- Las áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de un m.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

6.4.3.—SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL.

- La industrial de almacenaje será compatible en situación Tercera en ámbitos de ordenación de uso característico comercial o residencial, cuando queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.
- El uso de talleres se admitirá en situación Tercera en edificios destinados a uso residencial y comercial.

6.5.—USOS DOTACIONALES.

6.5.1.—PORMENORIZACION DEL USO DOTACIONAL.

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

6.5.2.—ESPECIFICIDAD Y CARACTERISTICAS DEL USO DE ENSEÑANZA.

Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

- Guarderías, que incluyen los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- E.G.B., correspondiente a centros de educación general básica o de primer nivel escolar.
- B.U.P. y F.P., relativo a centros de bachillerato y formación profesional.

Los centros en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga el Ministerio de Educación u Organo de la Administración Autónoma al que se transfieran sus competencias.

6.5.3.—ESPECIFICIDAD Y CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL.

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

- Administrativo, que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos delegados.
- Asistencial y Bienestar Social, relativa a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes de tercera edad, etc.).
- Socio-Cultural, que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales.
- Sanitario, correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médica de primeros auxilios.
- Religiosos, que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

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

7.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE CADA MANZANA DE LA ORDENACION.

7.1.—ORDENACION DETALLADA DIRECTA.

Las condiciones específicas que sobre uso y edificación se establecen a continuación, quedarán restringidas en cuanto a su ámbito de aplicación a cada manzana o submanzana a que se refieran de las resultantes de la ordenación detallada directa del Sector, que gráficamente se define en el plano de ordenación 0-3 del presente Plan Parcial.

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.