

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada, resultante de la aprobación de la presente modificación.

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.

Vº Bº El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

En el Capítulo 3 “ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA”, Subcapítulo 3.1 “ORDENANZAS EN SUELO URBANO”, de las Normas Urbanísticas, se modifica el punto nº 1, referente a las “CONDICIONES ESTÉTICAS” de aplicación a la Zona “A” (Casco Primitivo), pasando a tener el siguiente contenido:

“Además de la cubierta cerámica curva tipo árabe, se permitirá la cubierta con teja cerámica mixta o portuguesa en aquellos edificios cuya cubierta no influya negativamente en el entorno protegido como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico”.

RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del sector “Zona Verde-Arroyo Doña María” de Villanueva de la Serena.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 9 de mayo de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes 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 urba-

nísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 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 2.159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1. 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.

Vº Bº El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ZONA VERDE - ARROYO DE DOÑA MARÍA, DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA SERENA (BADAJOZ).

TÍTULO I. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

CAPÍTULO I.- PREÁMBULO.

Artículo 1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS.

Tienen por objeto las presentes Ordenanzas la enumeración y regularización de las normas de toda índole que han de regir,

para el exacto cumplimiento de las previsiones contenidas en el presente documento de planeamiento, relativo al Plan Parcial de Ordenación del sector -4-, denominado: ZONA VERDE - ARROYO DE DOÑA MARÍA, en Villanueva de la Serena (Badajoz), todo ello acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento del Planeamiento.

Por lo tanto, la reglamentación aquí expresada va a afectar al uso del suelo en todas las zonas y a las condiciones de las obras de edificación, tanto públicas como privadas, y de las obras de urbanización.

Comprenden también la interpretación del presente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O., en adelante), complementando así las prescripciones y previsiones contenidas en los restantes documentos de que consta el presente P.P.O., orientadas a facilitar la consecución de los objetivos propuestos.

Artículo 2.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Puesto que las presentes Ordenanzas se basan en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U., en adelante) vigente en el término municipal, los criterios de interpretación son los mismos que los establecidos en el mismo (artículo 14 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.).

En caso de duda sobre la interpretación de la documentación de la que se compone el P.P.O., la información escrita prevalecerá sobre la gráfica. Entre los documentos escritos, y en caso de duda al interpretar un determinado concepto de las Ordenanzas, prevalecerá la Memoria sobre los otros documentos.

En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el criterio más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

CAPÍTULO 2.- GENERALIDADES.

Artículo 3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.

En cuanto al fundamento de las presentes Ordenanzas, éste se basa:

— En primer lugar, en las prescripciones del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio).

— En segundo lugar, y en cuanto a terminología y conceptos, se basa en la Normativa Urbanística del P.G.O.U., según prescribe ésta en su artículo 76.d).

— En tercer lugar, y en cuanto a condiciones de uso y aprovechamiento, desarrolla las prescripciones de la Modificación Puntual nº 32 del P.G.O.U.

— Finalmente, en las distintas disposiciones y normativa vigente de aplicación, y que afecte a cualquiera de las condiciones de uso, o de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el P.P.O. del sector -4-, denominado: ZONA VERDE — ARROYO DE DOÑA MARÍA, afectando a la superficie de 111.441,70 m². incluida en la ordenación y expresada en la documentación gráfica y en el apartado 1.5.- POLÍGONO DE ACTUACIÓN de la Memoria Descriptiva.

Cada normativa específica será de aplicación a cada una de las zonas definidas en la ordenación.

Artículo 5.- CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

El presente Plan Parcial de Ordenación se compone de los siguientes documentos:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA, se trata de un documento informativo y expositivo, y sirve de introducción al documento que se redacta.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA, se trata de un documento justificativo, tanto del documento en sí como de la ordenación proyectada desde los distintos puntos de vista, y su contenido es preceptivo.

3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, se trata de un documento informativo de las infraestructuras existentes al mismo tiempo que orientativo de las infraestructuras y servicios a realizar y contemplados en la ordenación.

4.- PLAN DE ETAPAS, se trata de un documento preceptivo en cuanto al calendario y etapas de ejecución.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA, se trata de un documento con una triple vertiente: orientativa, de las cifras manejadas en la evaluación de las obras de urbanización; informativa en cuanto al valor de los terrenos; y preceptiva en cuanto a fórmulas, garantías y avales.

6.- ORDENANZAS REGULADORAS, se trata del documento normativo y preceptivo de todas las actuaciones que permiten ejecutar en la práctica el P.P.O. que desarrollan.

7.- PLANOS, que son documentos preceptivos en cuanto a ordenación, usos y aprovechamiento, y orientativos en cuanto a trazados de redes.

CAPÍTULO 3.- TERMINOLOGÍA.

Artículo 6.- ALINEACIONES.

1.- **CONCEPTO:** Diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, o entre las superficies edificables y las que no lo son.

2.- **ALINEACIÓN EXTERIOR O DE CALLE:** Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas edificables.

3.- **ALINEACIÓN INTERIOR:** Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable o retranqueos a linderos interiores, fijando el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana, a partir de la planta baja sobre rasante.

4.- **ALINEACIÓN DE FACHADA:** Establece el límite en el interior de una parcela edificable a partir del cual se levanta la edificación en todas sus plantas sobre y bajo rasante. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores regulados por el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 7.- RASANTES Y RETRANQUEOS.

1.- **RASANTE OFICIAL:** Es el perfil longitudinal de vía pública, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura, y se adopta como tal rasante oficial la línea formada por el vértice exterior del bordillo.

2.- **RETRANQUEO A FACHADA:** Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación. Las franjas de retranqueo no podrán ser ocupadas por construcciones sobre ni bajo rasante, ni cuerpos volados cerrados.

3.- **RETRANQUEO A LINDERO:** Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o líneas de medianeras.

Artículo 8.- FRENTE DE SOLAR.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

2.- **FRENTE MÍNIMO:** Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de inedificable o no inedificable de cada parcela.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3.- **FRENTE MÁXIMO:** En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 9.- FONDO DE SOLAR.

1.- **DEFINICIÓN:** Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

2.- **FONDO MÁXIMO DE PARCELA:** En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 10.- FONDO EDIFICABLE.

1.- **DEFINICIÓN:** Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de la planta baja sobre rasante.

2.- **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** Es la máxima dimensión edificable para la edificación de cada parcela establecida, bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolla el presente P.P.O.

Artículo 11.- PARCELA EDIFICABLE.

1.- **DEFINICIÓN:** Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores de fachada, de las alineaciones interiores y del resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 12.- SUPERFICIE OCUPADA.

1.- **DEFINICIÓN:** Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones no cubiertas destinadas a aparcamiento o acceso a los mismos.

Se expresa en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 13.- SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE Y SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

1.- **DEFINICIÓN:** Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela.

Dicha superficie máxima construible está determinada para cada parcela en la Memoria Justificativa y en las Normas Particulares de cada zona, considerada sobre rasante y según el resto de criterios expresados en las presentes Ordenanzas.

2.- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de la parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma o la superficie total de la actuación, incluyendo calles, áreas de cesión, etc.

Artículo 14.- SUPERFICIE LIBRE.

1.- **DEFINICIÓN:** Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2.- **PATIO DE LA PARCELA:** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

3.- **PATIO DE MANZANA:** Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

4.- **ZONAS VERDES, JARDINES, ÁREAS DE JUEGO Y PARQUES PÚBLICOS:** Son aquellas áreas previstas como tales en el presente P.P.O. y en los documentos que lo desarrollan, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de toda la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios.

En estos espacios únicamente se permitirán acotar zonas para juegos de niños pequeños, debiendo en cualquier caso mantener el carácter y acceso libre a los mismos.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje o aparcamiento público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 ml. (SESENTA CENTÍMETROS) de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, sobre rasante, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento. No se permite la construcción bajo rasante para ningún uso ni destino privado.

Artículo 15.- ALTURA REGULADORA.

1.- **DEFINICIÓN:** La altura máxima de la edificación viene regulada por la altura de la arista de coronación fijada para cada uno de tipos de suelo determinados en las presentes Ordenanzas del P.P.O.

Estas alturas máximas de la arista de coronación se recogen en el siguiente cuadro:

ZONA	ALTURA DE LA ARISTA DE CORONACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE
Residencial unifamiliar.	9,60 ml.	3 (TRES)
Residencial plurifamiliar.	15,60 ml.	5 (CINCO)
Industria.	10,00 ml.	3 (TRES)
Centros docentes.	Libre	3 (TRES)
Equipam. social y comercial.	Libre	3 (TRES)

El número de plantas especificado en el cuadro anterior se entiende sobre rasante y contando la planta baja como UNA.

2.- **APLICACIÓN:** En ningún caso se permitirá la construcción de ninguna planta o zona habitable sobre la planta superior permitida para cada zona, sabiendo que todos los elementos constructivos, incluso ornamentales y de seguridad, deberán quedar bajo un plano inclinado de 30° (TREINTA GRADOS) que pase por la ARISTA DE CORONACIÓN.

3.- **BUHARDILLA:** Es el volumen de edificación comprendido entre el último forjado horizontal y los planos inclinados de cubierta, con una altura en sus arranques inferior a 1,20 ml. (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).

Sólo se permitirá la edificación abuhardillada para uso no vividero, y cuya superficie no será computable a efectos de la determinación de la superficie máxima construible.

4.- **ARISTA DE CORONACIÓN:** Es la intersección de plano exterior de la fachada cerrada —que coincide con la Alineación de Fachada—, con el plano exterior y superior de la cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.

5.- **PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN:** La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente de fachada del solar que pasa por el punto medio de la Alineación de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación pudiéndose escalar la edificación en las partes que se estime oportuno.

Artículo 16.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS Y DE VUELOS.

1.- DEFINICIÓN DE ALTURA LIBRE DE PLANTAS: Es la mínima distancia desde la cara del pavimento interior acabado a la cara interior del techo de planta correspondiente.

2.- DEFINICIÓN DE ALTURA DE VUELO: Es la mínima distancia desde la rasante oficial a la cara inferior del elemento volado correspondiente, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

3.- ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS Y DE VUELOS: Es la mínima altura libre de plantas y altura de vuelos, fijándose los siguientes mínimos:

— Altura libre mínima de planta baja: 3,00 ml. (TRES METROS).

— Altura libre mínima de otras plantas sobre y bajo rasante: 2,50 ml. (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).

— Altura libre mínima de vuelos: 3,60 ml. (TRES METROS Y SESENTA CENTÍMETROS).

4.- ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTAS: Es libre, siendo en cualquier caso inferior a la altura máxima que se establece para la arista de coronación del frente que corresponda.

Artículo 17.- EDIFICACIÓN DE PARCELA.

1.- DEFINICIÓN: Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, y es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones de fachada, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

2.- EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: Es la definida por las plantas de la edificación que tiene algún punto de su nivel de perímetro sobre la rasante oficial de la calle.

3.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de pavimento tienen todos sus puntos bajo la rasante oficial de la calle, y esta cota del pavimento será en todos sus puntos inferior a 1,00 ml. (UN METRO) respecto de la rasante oficial, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 18.- BALCONES, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.

1.- BALCONES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por

obras de fábrica, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir del piso de la planta primera.

2.- MIRADORES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica, estando acristalados además en toda su altura y perímetro, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir de la primera planta.

3.- CUERPOS CERRADOS VOLADOS: Están formados por los vuelos que no se ajustan a las prescripciones de los apartados 1 y 2 anteriores del presente artículo 18 relativas a BALCONES Y MIRADORES, quedando prohibidos todos los tipos de cuerpos volados cerrados.

4.- LONGITUD MÁXIMA Y SEPARACIÓN MÍNIMA DE BALCONES Y MIRADORES: Se pretende dar un tratamiento específico a los balcones de fachada, según las siguientes características:

— Se permitirán balcones corridos en fachadas de 3,50 ml. (TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS) a 7,40 ml. (SIETE METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) de longitud.

— En las fachadas de 7,40 ml. (SIETE METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) hasta 15,00 ml. (QUINCE METROS) se permitirá construir DOS balcones separados entre sí 1,20 ml. (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).

— En las fachadas de más de 15,00 ml. (QUINCE METROS) se podrán abrir TRES balcones manteniendo la separación central de 2 ml. (DOS METROS) entre sí.

Todos ellos, deberán estar separados 0,60 ml. (SESENTA CENTÍMETROS) como mínimo del borde de la medianera y como mínimo, el saliente del vuelo si este es mayor, y respetando las condiciones urbanísticas que determinan las presentes Ordenanzas, en cuanto a que no podrán ser hechos con mampostería ni siquiera parcialmente, sino que las barandillas habrán de ser metálicas o de madera en toda su altura.

5.- VUELO MÁXIMO DE LOS ELEMENTOS VOLADOS: Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 0,70 ml. (SETENTA CENTÍMETROS).

Artículo 19.- TOLDOS Y MARQUESINAS.

1.- DEFINICIÓN: Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la Alineación de Fachada sirven tanto para proteger de los elementos naturales las fachadas y escaparates como para realzar y significar accesos o huecos de dichas fachadas.

2.- **TOLDOS:** En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,30 ml. (DOS METROS Y TREINTA CENTÍMETROS) pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,00 ml. (DOS METROS). El saliente máximo será inferior en 0,60 ml. (SESENTA CENTÍMETROS) al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado.

3.- **MARQUESINAS:** En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,30 ml. (DOS METROS Y TREINTA CENTÍMETROS), y su saliente máximo será inferior en 0,60 ml. (SESENTA CENTÍMETROS) al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado.

Como excepción a lo anterior en el caso de que la longitud máxima de la marquesina medida desde la Alineación Oficial de Fachada sea superior a 2,00 ml. (DOS METROS), la altura libre mínima será de 2,50 ml. (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).

En todos los casos la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los 3,40 ml. (TRES METROS Y CUARENTA CENTÍMETROS) sobre la Rasante Oficial, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

Artículo 20.- PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.

1.- **DEFINICIÓN:** Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos-escaparates-vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de la licencia municipal.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 10 m. (DIEZ METROS) de la muestra. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales, o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del edificio.

2.- **MUESTRAS:** Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

No podrán rebasar en más de 10 cm. (DIEZ CENTÍMETROS) el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada, y quedan prohibidas las muestras en tela u otros materiales textiles.

En las plantas superiores las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 ml. (NOVENTA CENTÍMETROS) situadas sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

3.- **BANDERINES:** Se entiende por tal los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto la altura libre sobre la Rasante Oficial de acera será de 3,00 ml. (TRES METROS), teniendo una altura máxima de 2,00 ml. (DOS METROS) y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,60 ml. (SESENTA CENTÍMETROS).

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 21.- DEFINICIÓN.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en las distintas calificaciones de usos en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.O. y fijar las condiciones que deban cumplir los planes y los proyectos que desarrollan la ordenación.

La calificación del suelo en cuanto a usos se referencia siempre al plano 7: ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO del P.P.O.

Artículo 22.- CONCEPTOS.

1.- **SUELO EDIFICABLE:** Según conceptos especificados en el Capítulo 3 del Título I de las presentes Ordenanzas, relativo a "terminología".

2.- **SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO:** Es el suelo destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas, teniendo estas características el VIARIO, el PARQUE DEPORTIVO y el SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (zonas verdes, jardines y áreas de juego y recreo para niños).

3.- **SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO:** Es el suelo destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, que será de propiedad pública o privada y resultará en las parcelas residencias, parcelas industriales, parcelas para centros docentes y parcelas de equipamiento social y comercial.

Artículo 23.- SISTEMAS Y ZONAS.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SISTEMAS GENERALES:

— **DE COMUNICACIONES:** Que comprende la red viaria de comunicación principal, en lo accesos a la unidad de actuación, desde la Ronda de Circunvalación.

— DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: que comprende las superficies destinadas a zonas verdes.

SISTEMAS LOCALES:

— DE COMUNICACIONES: Viario principal de la actuación residencial formado por los ejes longitudinales y transversales de delimitación. Viario secundario o de distribución interior, que va a dar acceso a las distintas parcelas.

— DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: que comprende las superficies destinadas a jardines y áreas de juego y recreo para niños.

— DE CENTROS DOCENTES: que comprende las parcelas destinadas a E.G.B. y preescolar / guardería.

— DE EQUIPAMIENTOS: que comprende las parcelas destinadas a deportivo, social y comercial.

ZONAS EDIFICABLES:

— USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL.

— USO INDUSTRIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL.

Artículo 24.- USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL.

1.- USO RESIDENCIAL: Corresponde al uso básico a desarrollar en las parcelas residenciales, tanto unifamiliares como plurifamiliares concretado en las viviendas a realizar con sus dependencias complementarias (garajes y trasteros).

2.- USOS COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL: En las parcelas unifamiliares no es compatible con ningún otro uso, salvo los despachos profesionales anejos a la vivienda del propietario.

En parcelas plurifamiliares y en plantas destinadas en su totalidad a viviendas el uso residencial no es compatible con ningún otro uso, salvo la excepción del párrafo anterior.

En las parcelas plurifamiliares y en plantas destinadas a usos distintos del residencial, éstos serán compatibles con las viviendas siempre y cuando se adopten las medidas de seguridad, higiene, instalaciones y aislamiento acústico establecido por las distintas normativas. Estos usos compatibles en las plantas que se determinen se especifican en las condiciones particulares de cada zona relativas a cada una de las parcelas residenciales plurifamiliares.

Artículo 25.- USO INDUSTRIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL.

1.- USO INDUSTRIAL: Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias,

incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

2.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL: Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, y los usos de aparcamiento-cochera, comercio, oficinas, hostelería y hoteles, espectáculos y salas de reunión, educativo y cultural, sanitario, religioso y deportivo, de acuerdo con los artículos 41 a 52 las presente Ordenanzas.

El uso de viviendas se excluye expresamente de las parcelas industriales.

CAPÍTULO 2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 26.- GENERALIDADES.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sean necesarias establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mejor accesibilidad a las parcelas y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a las prescripciones previstas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1978, de 23 de junio).

Con el fin de establecer la mayor claridad y precisión de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.- En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.- Las vías interiores de la nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65.1.c) de Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

— La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 150,00 ml. (CIENTO CINCUENTA METROS).

— Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red del P.P.O. será como máximo TRES.

3.- El Estudio de Detalle contemplará el resto de determinaciones del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3.- PARCELACIONES.

Artículo 27.- GENERALIDADES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de dos o más parcelas de la parcelación prevista en el P.P.O.

Artículo 28.- TIPOS DE PARCELAS.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas al objeto de fijar una normativa específica para cada uno de los tipos:

a) PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES, y dentro de ellas existen CINCO tipos definidos como A, B, C, D y E, con una superficie mínima de 105 m². para todos los tipos.

b) PARCELAS RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES, y dentro de ellas existen DOS tipos definidos como F (irregulares) y G (regulares), de superficies 1.446,23 m² y 1.521,02 m² para el tipo F y de 975 m². para el tipo G.

c) PARCELAS INDUSTRIALES, y dentro de ellas existe un único tipo, definido como I y con dos parcelas de 22,58 m². y 1059,37 m².

d) PARCELAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, y dentro de ella existen dos parcelas, una para E.G.B. (5.085,99 m².) y otra para preescolar / guardería (1.005,40 m².).

e) PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL, y dentro de ella existen dos parcelas, una para cada tipo de equipamiento: social (1.230,68 m².) y comercial (410,37 m².).

Las dimensiones y superficies de todas y cada una de las parcelas se fijan en los correspondientes cuadros de la Memoria Justificativa del presente P.P.O.

Artículo 29.- PLANO PARCELARIO.

En el P.P.O. se incluye el plano 7: ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO, de escala 1:1.000, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación propuesta con las condiciones y características detalladas en la Memoria Justificativa del presente P.P.O.

Artículo 30.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permiten agrupar parcelas residenciales unifamiliares y de equipamientos docentes para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes de la agrupación estarán sujetas a las prescripciones que éstas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 31.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS Y PARCELA MÍNIMA.

Se podrán segregar las parcelas residenciales unifamiliares, previa agrupación de éstas, para formar otra parcelación distinta, siempre que el número de parcelas obtenido sea igual o inferior al de la agrupación.

Las características geométricas y de superficie de las parcelas resultantes serán como mínimo las siguientes:

— PARCELAS UNIFAMILIARES:

1.- Frente mínimo: 7,00 ml. (SIETE METROS).

2.- Superficie mínima: 105,00 m². (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS).

3.- Cuadrado inscribible: de 7,00 ml. (SIETE METROS) de lado.

— PARCELAS PLURIFAMILIARES:

1.- Frente mínimo: 10,00 ml. (DIEZ METROS).

2.- Superficie mínima: 500,00 m². (QUINIENTOS METROS CUADRADOS).

— PARCELAS INDUSTRIALES:

1.- Frente mínimo: 20,00 ml. (VEINTE METROS).

2.- Superficie mínima: 400,00 m². (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS).

Las parcelas edificables de centros docentes y de equipamiento social y comercial, no se podrán segregar, esto es, deberán figurar siempre con las mismas características geométricas y de superficie que las especificadas en el P.P.O.

Las restantes parcelas residenciales e industriales podrán ser segregadas según la demanda de los usos a ubicar en ellas y según las condiciones que se establezcan en el Estudio de Detalle, dentro de las limitaciones anteriores.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, serán realizadas con cargo al titular de la parcela originaria.

Artículo 32.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal, y la documentación a presentar estará compuesta por el proyecto de Parcelación Urbanística, redactado por técnico competente y visado, que contendrá como mínimo la siguiente documentación:

1) Copia del plano 06: ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO, de escala 1:1.000 del P.P.O. en el que se ubiquen las parcelas cuya agregación/segregación se pretende.

2) Copia del plano anterior en el que se exprese la nueva división / segregación de las parcelas propuestas.

3) Memoria justificativa de las superficies y dimensiones de las parcelas iniciales y resultantes.

4) Superficies edificables resultantes y cuadro comparativo respecto de las superficies edificables en su estado inicial.

La tramitación de la licencia municipal de parcelación será del tipo T-2 (tramitación normal), según el artículo 173 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La licencia de parcelación tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

CAPÍTULO 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 33.- GENERALIDADES.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (artículos 67 a 70), y sus disposiciones estarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el P.G.O.U. (artículos 44 a 59, ambos inclusivos, de la Normativa Urbanística).

En el desarrollo de las previsiones del P.P.O. el Proyecto de Urbanización abarcará un único polígono de actuación.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

Artículo 34.- RED VIARIA.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red viaria serán:

a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán un ratio de 6 turismo / día para cada 100 m². de superficie de parcela.

b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

c) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras

irán terminadas con baldosas de tipo terrazo hidráulico con tacos, sobre solera de hormigón en masa.

d) Todos los encuentros de conexión con el viario exterior serán dimensionados conforme a las RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES de la Dirección General del M.O.P.U. (1975).

Artículo 35.- RED DE ALCANTARILLADO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

a) Velocidad de circulación del agua de 1 a 3 m/seg., puesto que la tubería a utilizar será de hormigón centrifugado o vibrado.

b) Las cámaras de descarga se dispondrán en cabeceras de colectores, de diámetro 300 mm., y con capacidad mínima de 500 litros, si fuese necesarias.

c) El diámetro interior mínimo a disponer será de 300 mm. en tubería de hormigón vibrado o centrifugado. En desagüe de imbornales se podrán disponer tuberías de diámetro interior de 200 mm.

d) La distancia máxima entre pozos de registro será de 55 ml. (CINCIENTA Y CINCO METROS).

e) Las conducciones irán bajo calzada, zona de servicios o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 ml. (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS) contados desde la clave de la conducción.

Artículo 36.- RED DE ABASTECIMIENTO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

a) Todas las tuberías serán de polietileno de presión o en su caso de fundición, con diámetro mínimo de 80 mm. en ramales finales y de 100 mm. en la red principal de la malla. En las acometidas a parcelas se podrán disponer tuberías de 40 mm. de diámetro.

b) La presión mínima de trabajo de tuberías será de 15 atmósferas (timbraje clase C).

c) Las conducciones irán bajo calzada, zona de servicios o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 1,20 ml. (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS) contados desde la clave de la conducción.

d) La velocidad estará comprendida entre 0,50 y 1,50 m/seg., y la

dotación de agua será como mínimo de 250 litros/habitante/día, con un coeficiente de punta de 2,40.

e) En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendios, según la normativa municipal, y como mínimo lo especificado en la documentación gráfica del presente P.P.O.

f) En todas las zonas de parques, jardines y áreas de juego, se instalarán bocas de riego con una dotación mínima de 20 m³/hectárea.

Artículo 37.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para las siguientes dotaciones:

- Viviendas unifamiliares	8 kw/vivienda.
- Viviendas plurifamiliares	5 kw/vivienda.
- Locales	100w/m ² construido.
- Garajes	10w/m ² construido.
- Parcelas industriales	100w/m ² construido.
- E.G.B.	150 kw/unidad.
- Preescolar / guardería	50 kw/unidad.
- Equipamiento social y comercial	100 w/m ² construido.

b) La red de alta tensión será subterránea en todos los tramos interiores del P.P.O. y se realizará con conductores aislados del tipo P.R.C.

c) Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados, para entradas y salidas subterráneas, aunque serán admisibles otros tipos normalizados por IBERDROLA, S.A., con entradas y salidas subterráneas.

d) La tensión de las redes de alta tensión será la normalizada en la zona por IBERDROLA, S.A., y en baja tensión se adoptará el suministro tipo B2 de 220/380 V.

e) La distribución tanto en alta como en baja tensión se efectuará mediante conducciones subterráneas, bien enterrados directamente o bien empotrados bajo tubo.

f) Los centros de transformación se dispondrán en la ubicación prevista en el P.P.O. aunque su número vendrá definido por las necesidades y disposiciones que establezca IBERDROLA, S.A.

Artículo 38.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

a) La red de suministro de energía eléctrica del alumbrado público será subterránea, con conductores de cobre aislados para una tensión de 1.000 V., e irán alojados en tubo de PVC, hormigón o fibrocemento ligero.

b) Las luminarias a disponer serán farolas artísticas, de fuste recto y con una única luminaria en cabeza, y que cuenten con las siguientes características:

— Luminaria tipo farol de reparto simétrico con alojamiento de equipo para lámparas de V.M.C.C. de 250 W.

— Tejado a cuatro vertientes y cuerpo, en chapa de acero con tratamiento anticorrosión y acabado de pintura poliéster en color oscuro.

— Reflector en chapa de aluminio electrobrillantado, anodizado y sellado.

— Difusores en metacrilato, tonalidad opal y antivandálicos.

— La instalación eléctrica, conexión y revisión, se realiza por la parte superior.

— La altura mínima de la luminaria será de 3,50 ml. (TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS).

c) Se realizará la instalación para el alumbrado intensivo u ordinario y para el alumbrado reducido o de seguridad, mediante la correspondiente instalación de equipos de ahorro y energía.

d) La instalación del alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MIBT- 009, así como las Normas MV e Instrucciones de 1965 sobre el alumbrado Urbano.

e) Los puntos de luz se dispondrán en el borde del acerado, junto a la calzada, a una distancia del bordillo tal que queda protegido de los golpes de los vehículos al aparcar.

f) La interdistancia media entre farolas estará comprendida entre 20 y 30 m., y su trazado adoptará la disposición de BILATERAL AL TRESBOLILLO, tanto en calles secundarias, como en vías principales de acceso y circulación.

g) Para todas las vías del polígono residencial, el alumbrado público deberá cumplir las siguientes características:

- VÍA: Residencial con poco tráfico rodado.
- Solamente circulan los vehículos que se dirigen a los inmuebles de las calles, y por ello, el tráfico es poco complicado.
- La iluminación debe realizarse de forma que contribuya a destacar tanto el tráfico como el ambiente de la zona y el aspecto estético de las edificaciones y zonas verdes.
- Los valores de iluminancia media y los factores de uniformidad considerados serán:

- VALORES MÍNIMOS:	Iluminancia media: 4 lux. Factor uniformidad: 0,15
- VALORES NORMALES	Iluminancia media: 7 lux. Factor uniformidad : 0,20
- DESLUMBRAMIENTO	Molesto: 4 Perturbador: 20

Artículo 39.- REDES DE TELEFONÍA Y DE GAS.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de telefonía y de gas serán:

- a) La red de telefonía y de gas serán en su totalidad subterránea.
- b) TELEFÓNICA y GAS EXTREMADURA o empresas concesionarias, supervisarán el apartado correspondiente a sus canalizaciones a incluir en el Proyecto de Urbanización.
- c) El Proyecto de Urbanización recogerá la obra civil a realizar para la ejecución de las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, suministrando TELEFÓNICA y GAS EXTREMADURA o empresas concesionarias, los conductos de PVC, tuberías de gas, separadores, codos, ganchos y tapas. Todas las obras serán supervisadas por los técnicos que en su momento designe TELEFÓNICA y GAS EXTREMADURA o empresas concesionarias, respectivamente.

Artículo 40.- JARDINERÍA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

El Proyecto de Urbanización incluirá con carácter obligatorio el arbolado y preparación del terreno de todos los espacios de uso público y se sujetarán a las condiciones siguientes:

- a) Las especies a plantar serán las adecuadas al clima de la ciudad, y sus características serán compatibles y complementarias con las especies existentes.
- b) El tamaño mínimo de los árboles será de dos metros de altura para especies de hoja perenne y de 16-18 cm. de perímetro

de tronco en las especies de hoja caduca. El fuste de los árboles será recto y exento de ramas y follaje hasta una altura de tres metros en su estado de crecimiento normal.

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 41.- USO VIVIENDA.

1.- DEFINICIÓN: Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste uso como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

2.- CLASIFICACIÓN: Se distinguen dos clases de viviendas en función de los grados de intensidad y modo de ocupación del suelo:

- GRUPO I: Vivienda unifamiliar en parcela con retranqueo a fachada y a linderos interiores, a definir según casos.
- GRUPO II: Vivienda plurifamiliar en bloque exento, situada en un edificio con acceso o accesos comunes para varias parcelas residenciales, con retranqueo a todos sus linderos.

3.- PROGRAMA Y DISEÑO: Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto 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 la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 150, de 23 de diciembre de 1999), así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

La vivienda mínima que se autoriza estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calles, plazas o patios de parcela.

4.- **PATIOS Y VENTILACIÓN:** La ventilación de los locales húmedos (cocina, aseos, lavaderos, etc.) cuando éstos no sean exteriores, se hará mediante chimeneas de ventilación no pudiendo ventilar unos locales húmedos a otros.

Las dimensiones y criterios de diseño y medición de los patios de luces estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones asimilables, y de acuerdo con los mínimos anteriores.

5.- **TENDEDEROS:** La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, cumplirá con al articulado de condiciones estéticas de la edificación, y deberán diseñarse de forma que asegure el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso desde la propia vivienda, así como de sumidero para recogida de aguas.

Artículo 42.- USO APARCAMIENTO-COCHERA.

1.- **DEFINICIÓN:** Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

No se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para renta de automóviles, así como las Estaciones de Servicio y Talleres de automóviles.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

— **GRUPO I.-** Aparcamiento en bajos, semisótanos y sótanos de edificios residenciales.

— **GRUPO II.-** Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos, semisótanos de edificios no residenciales.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo / mínimo, el proyecto del local destinado a aparcamiento-cochera, grafiará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibido tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

— **Altura libre mínima:** Será superior a 2,50 ml. (DOS METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS), medidos en cualquier punto del local.

— El resto de condiciones de superficie útil mínima por plaza, accesos (anchos y número), rampas de accesos, mesetas de acceso, ventilación, tomas de agua, saneamiento y protección contra incendios se estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

— **Elementos constructivos:** Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

— **Ventilación:** Se exige ventilación natural, preferentemente a base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1 por ciento en volumen de CO.

— **Instalación contra incendios:** Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 Kg a cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25 por ciento. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racor y manguera. Y cumplirá como mínimo las condiciones de la NBE-CPI.

— **Evacuación de aguas residuales:** Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.

— **Iluminación:** Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

— **Número mínimo de plazas por parcela:** será el especificado en el plano 6: ESQUEMA DE RED VIARIA del P.P.O.

Artículo 43.- USO INDUSTRIAL.

1.- **DEFINICIÓN:** Se define como uso industrial el correspondiente los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha, expresados en los usos compatibles con el industrial.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como el entorno en que se ubican.

2.- **CLASIFICACIÓN:** Se establecen en función de los grados de intensidad de la actividad, superficie, nivel sonoro, horario, etc. Estas son:

— GRUPO I: Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprenden talleres artesanos de carácter individual o familiar o talleres o pequeñas industrias que por la pequeña potencia instalada no desprendan gases, polvo, olores ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. En esta categoría se excluyen los almacenes con más de 300 metros cuadrados de superficie total.

— GRUPO II.- Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras. Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser toleradas en zonas calificadas como de suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial.

— GRUPO III.- Actividades incompatibles con otros usos no industriales. Comprende las mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

— GRUPO IV.- Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades. Comprende aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

Se autoriza el GRUPO I y el GRUPO II en las parcelas destinadas a uso industrial del presente P.P.O. El resto de los grupos queda prohibido en toda la extensión del P.P.O.

3.- CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS: Se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que requiera el cambio tecnológico, que vayan promulgándose por la Administración Central, Autonómica o Local.

4.- UBICACIÓN: Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas.

b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobra sobre la vía.

c) Los accesos deberán ubicarse, excepto con el grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor a 10 m.

5.- SITUACIÓN RELATIVA: Se refiere a las distintas posibilidades de separación de las industrias entre sí y de éstas con otros usos. En relación con su entorno, la situación relativa se clasifica en:

A.- En cualquier planta de piso del edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

B.- En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

C.- En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

D.- En edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

E.- Edificios exclusivos situados en zonas industriales aisladas por espacios libres.

F.- Edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

En el caso del presente P.P.O., al tratarse de una parcela de uso industrial y situarse aislada de la zona residencial, la situación relativa podrán ser las opciones D y E.

6.- LIMITACIONES DE SUPERFICIE, DENSIDAD Y POTENCIA: Los límites máximos del uso industrial en cada grupo cada una de las posibles situaciones, expresados en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica son las consignadas en el cuadro siguiente:

GRUPO: II. SITUACIÓN RELATIVA: D.

Superficie: libre

Densidad potencia: 0,1 kw/m² construido.

Potencia mecánica: 60 kw

GRUPO: II. SITUACIÓN RELATIVA: E.

Superficie: libre

Densidad potencia: 0,1 kw/m² construido.

Potencia mecánica: 90 kw

Para la aplicación de los límites se tendrá en cuenta que:

a) En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores-calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, y con la conformidad de la Comisión de Sanidad o equivalente, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible.

c) Para la puesta en marcha de la instalación, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma.

d) Las presentes limitaciones de potencia sólo rigen a la actividad industrial, no rigiendo para las instalaciones de acondicionamiento de los usos no industriales del área cuando la existencia de éstos debido a la calificación del suelo existente lo hiciera posible.

7.- LIMITACIONES POR LAS MOLESTIAS ORIGINADAS POR RUIDOS: Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales son los expresados en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de **REGLAMENTACIÓN DE RUIDO Y VIBRACIONES**, de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 18, de 11 de febrero de 1997), así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

8.- LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que en función de la categoría sobrepase los límites de Ringelman (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en kg/hora. Los índices numéricos máximos aplicables a las instalaciones industriales serán:

ÍNDICE/GRUPO	I	II
Índice de Ringelman. Arranque	2	2
Índice de Ringelman. En servicio	1	1
Emisión máxima de polvo Kg/hora	1,50	1,50

En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Ordenes 10/10/76 y 18/11/76).

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.

Además de lo anterior no se permitirá ningún tipo de emisión de

cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 44.- USO COMERCIAL.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor-mayor, y permuta de mercancías.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes ordenanzas, se establece: Los comercios al por mayor, que serán asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías del uso industrial, y por tanto se trata de un uso prohibido.

Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, se dividen en:

— **GRUPO I.- Comercio diario de productos básicos.**

— **GRUPO II.- Restantes actividades comerciales de carácter superfluo y de consumo.**

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m². (**OCHO METROS CUADRADOS**) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de todas las plantas en que exista.

3) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso comercial, la altura libre mínima será de 2,60 ml. (**DOS METROS Y SESENTA CENTÍMETROS**), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso comercial en plantas sótanos ni semisótanos.

5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales de 1,20 ml. (**UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS**) para todos los grupos.

6) Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m². (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) o fracción: 1 inodoro y 1 lavabo.

A partir de 100 m². (CIEN METROS CUADRADOS) se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

Para el comercio encuadrado en supermercados, mercados, y galerías de alimentación se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

7) Los locales comerciales del ramo de la alimentación por su peculiar naturaleza podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

8) Las puertas abrirán hacia fuera sin sobresalir del plano de fachada, y tendrán una anchura mínima libre de 1,00 m. (UN METRO).

Artículo 45.- USO OFICINA.

1.- DEFINICIÓN: Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gestión y de profesionales y despachos privados.

2.- CLASIFICACIÓN: Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas:

— GRUPO I.- Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.

— GRUPO II.- Servicios privados de consulta, asesoría, despacho o estudios.

3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES: Los locales de uso de oficina, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m². (OCHO METROS CUADRADOS) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

3) Los locales de oficinas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través

de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso oficina, la altura libre mínima será de 2,60 ml. (DOS METROS Y SESENTA CENTÍMETROS), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso oficina en plantas sótanos ni semisótanos.

5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1,10 ml. (UN METRO Y DIEZ CENTÍMETROS) para ambos grupos.

6) Los locales de oficina cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m². (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) o fracción: 1 inodoro y 1 lavabo. A partir de 100 m². (CIEN METROS CUADRADOS), se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente de oficinas, no permitiendo concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Artículo 46.- USO HOTELERO Y HOSTELERO.

1.- DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellas zonas de los edificios, para servicio al público, destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades hosteleras y/o complementarias, como restaurantes, cafés, etc.

2.- CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

— GRUPO I.- Establecimiento de bebidas y cafés, con espectáculos.

— GRUPO II.- Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.

— GRUPO III.- Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, instalaciones deportivas, cubiertas, etc, incluidas en la Normativa de Ordenación Turística de los Establecimientos Hoteleros de Extremadura.

3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES: Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y, cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones de patios y tamaño de locales fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 47.- USO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

— GRUPO I.- Establecimiento con usos recreativos, culturales y de espectáculos.

— GRUPO II.- Resto de establecimientos públicos de salas de reunión, afectos a otros usos permitidos.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, cuyo criterio será superior.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml. (UN METRO Y VEINTE CENTÍMETROS).

Los establecimientos del GRUPO II cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para los usos permitidos.

Artículo 48.- USO EDUCATIVO Y CULTURAL.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

— GRUPO I: Corresponde a los centros de propiedad pública.

— GRUPO II: Corresponde a los centros de propiedad privada.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Artículo 49.- USO SANITARIO.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

— GRUPO I.- Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias).

— GRUPO II.- Consultas de médicos sin régimen de internado.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

Artículo 50.- USO RELIGIOSO.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

— GRUPO I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

— GRUPO II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso Hotelero. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

Artículo 51.- USO DEPORTIVO.

1.- **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.- **CLASIFICACIÓN:** A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

— GRUPO I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

— GRUPO II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

3.- **CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ZONAS DEPORTIVAS:** Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos y Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público

se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Artículo 52.- USO DE ESPACIOS Y ZONAS VERDES.

1.- DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y establecimiento que lo requieran y conseguir una mejor composición estética de esta zona de la ciudad.

2.- CLASIFICACIÓN: A los efectos de las presentes Ordenanzas todo el Espacio Libre de Dominio y Uso Público forma un solo Grupo I.

3.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS Y ZONAS VERDES: Los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas verdes, jardines y áreas de juego, incluidos como sistema general y local de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público.

Sólo se permitirán construcciones para servicios como pequeños evacuatorios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalaciones de bares-quioscos y quioscos de prensa de una superficie total edificable de 20 m². (VEINTE METROS CUADRADOS) por unidad, separados entre sí al menos 50 ml. (CINCUENTA METROS), y con una altura máxima de edificación de una planta.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 53.- NORMATIVA GENERAL.

El límite de las parcelas, correspondientes a residenciales unifamiliares, residenciales plurifamiliares, centros docentes y equipamientos social y comercial, en su fachada o fachadas que coincidan con los planos de límite de alineaciones oficiales de calle, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la actuación residencial, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de los propietarios de ambos solares, a partes iguales, y a ejecutar cuando el primero de ellos así lo solicite mediante la oportuna solicitud de licencia de obras.

Se permite patios abiertos en las parcelas residenciales unifamiliares, residenciales plurifamiliares, centros docentes y equipamientos social y comercial. En el resto de parcelas, las parcelas industria-

les, los patios únicamente podrán ser cerrados, u ocultados de fachada mediante la construcción de una falsa fachada, siendo sus dimensiones mínimas las especificadas en el artículo 41.4. de las presentes Ordenanzas.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de almacenes cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local, y cumplan el resto de las condiciones de uso. No se podrán destinar a ninguno de los usos descritos, salvo almacenes y/o aparcamiento-cochera.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente y quedan totalmente prohibidos como locales de trabajo, pudiéndose utilizar sólo como almacenes y/o aparcamiento-cochera.

En el conjunto de la superficie de la ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas, y/o vuelos de cualquier planta a la que pertenezca.

La superficie construida en semisótano y sótano no será computable y en caso de que se destinen a aparcamientos cumplirán las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos subterráneos estén establecidas.

Artículo 54.- ELEMENTOS COMPUTABLES.

Quedan incluidas en el conjunto y cómputo de la superficie máxima construible de la parcela:

A) La superficie edificada de todas las plantas del edificio situadas sobre rasante, destinada a usos básicos y/o tolerados.

B) El 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de las superficies construidas de terrazas, balcones y vuelos, siempre que éstos sean abiertos.

C) Los miradores acristalados cerrados.

D) Las construcciones que exceden de la definición de BUHARDILLA, especificada en el artículo 15.3. de las presentes Ordenanzas.

Artículo 55.- ELEMENTOS EXCLUIDOS.

Quedan excluidos del conjunto y cómputo de la superficie edificable:

A) La superficie edificada en planta bajo rasante, sótanos y semisótanos, siempre que no sobrepasen su techo 1,50 ml. (UN METRO Y CINCUENTA CENTÍMETROS) sobre la rasante oficial.

B) Los patios interiores, bien sean cerrados, bien sean abiertos.

C) Las dependencias que se ajusten a la definición de buhardilla (artículo 15.3. de las presentes Ordenanzas) y su uso será exclusivamente como anexo complementario a las viviendas y en ningún caso tendrá uso vividero.

D) Los equipos de elevación (castilletes) y de climatización, situados sobre los forjados de cubierta, siempre que cumplan el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 56.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1. del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187/1978, de 23 de junio), cuyo contenido es el siguiente:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el del artículo 136 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio.

12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que esta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de los dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 57.- TIPOS DE LICENCIA.

1.- LICENCIA TIPO 1: TRAMITACIÓN ABREVIADA: Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

2.- LICENCIA TIPO 2: TRAMITACIÓN NORMAL: Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Artículo 58.- PUBLICIDAD Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1.- PUBLICIDAD: Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Éstos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de caducidad de la misma. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

2.- CADUCIDAD / RENOVACIÓN: Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o a la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba durante su vigencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución), siempre que no se modifiquen sus características y a la aplicación del Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 59.- LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA.

1.- REQUISITOS: Será necesario para optar a la licencia de obra de nueva planta que el terreno tenga la condición de solar, o que existan las garantías administrativas reglamentarias de la ejecución de la urbanización con todos los servicios urbanísticos.

2.- DOCUMENTACIÓN: Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Antes de iniciar las obras se presentará para la aprobación definitiva de la licencia el Proyecto de Ejecución y proyectos complementarios en su caso.

b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

3.- TRAMITACIÓN: Procede la tramitación de licencia tipo T-2 (NORMAL).

4.- VIGENCIA: La vigencia de una licencia de obras de nueva planta, será de DIECIOCHO MESES para las de las parcelas residenciales unifamiliares y de TREINTA Y SEIS MESES para el resto de parcelas de la actuación residencial.

Artículo 60.- LICENCIAS DE OBRA DE REFORMA.

1.- REQUISITOS: Las reformas en edificios serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

2.- DOCUMENTACIÓN:

a) Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.

b) Si la reforma afecta a elementos estructurales: Proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el capítulo anterior.

c) Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

d) Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

3.- TRAMITACIÓN: Procede tramitación T-1 (abreviada) en el supuesto a) y en los restantes casos, la tramitación será tipo T-2 (normal).

4.- VIGENCIA: La vigencia de una obra de reforma será de SEIS MESES en todos los casos.

Artículo 61.- LICENCIAS DE OBRAS EN VÍAS PÚBLICAS.

1.- TRAMITACIÓN: Será de tramitación tipo T-1 (abreviada) si sólo afectan a acometidas individuales de parcelas y serán de tramitación tipo T-2 (normal) si afecta a varias parcelas. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la preparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas. En este segundo caso, se repondrá el pavimento de las calzadas o de los acerados afectados en toda la anchura y longitud de la obra que afecte.

2.- VIGENCIA: Será de SEIS MESES.

3.- ACCESO A PARCELAS: El ancho de cada acceso no será mayor de 3,50 m.(TRES METROS Y CINCUENTA CENTÍMETROS) siendo obli-

gación del beneficiario la reparación de los desperfectos causados por la construcción de los accesos a la parcela.

4.- EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES: Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El propietario o beneficiario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y AISLAMIENTO.

Artículo 62.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidas al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, elementos que modifiquen la escena urbana, etc. Al efecto, será obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse, y las disposiciones legales vigentes sobre estos extremos.

Artículo 63.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En tanto que el Ayuntamiento no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirán los artículos de esta Ordenanza que se refieran a este extremo, y la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 de CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo del Servicios de Bomberos tendrán expedito el paso, en general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 10 Kg. por cada 100 m². (CIEN METROS CUADRADOS), si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

Todas las puertas de acceso a locales públicos de todos los usos, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales.

Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable.

Artículo 64.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO.

Serán de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la NBE-CT sobre CONDICIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS y NBE-CA sobre CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles, y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalaciones de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 65.- CONDICIONES GENERALES.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, y en concreto en los artículos 382 y 383 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las ordenanzas del presente P.P.O., regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en el que se desarrolle la actividad humana.

Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 66.- NORMAS.

- a) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- b) Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Los propietarios de las edificaciones quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- c) Tanto las paredes medianeras, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.
- d) Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos y según las prescripciones de las presentes Ordenanzas en el artículo 20. La empresa usuaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- e) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramento de fachada, aquel que da frente a cualquier vía pública.
- f) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- g) El Ayuntamiento en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley del Suelo y sus Reglamentos, podrá dictar las órdenes de ejecución que estime oportunas con el fin de mantener las condiciones estéticas de la presente actuación residencial.

TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

CAPÍTULO 1.- ZONIFICACIÓN Y NORMAS.

Artículo 67.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

1.- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

2.- **CONDICIONES DE VOLUMEN:** No se admite ningún volumen.

3.- **CONDICIONES DE USO:** Serán las siguientes:

— Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

— Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal, excepto los pasos para acceso a garajes.

Artículo 68.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO.

1.- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:** La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones vegetales que correspondan a la zona climática. Estos espacios deberán ser ordenados convenientemente y en ellos se incluirán los correspondientes mobiliarios urbanos de parques y jardines.

2.- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Serán edificables en las condiciones previstas en el artículo 52 de las presentes Ordenanzas, como obras promovidas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, al tratarse de un espacio público administrado por él.

3.- **CONDICIONES DE USO:** Uso exclusivo y básico de ESPACIOS Y ZONAS VERDES, para tránsito peatonal, excepto los pasos para accesos a garajes.

Artículo 69.- ZONAS DE SERVICIOS.

1.- **DEFINICIÓN:** Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento de la actuación residencial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, casetas y/o armarios de telefonía, contadores y equipos de alumbrado, etc.

2.- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

— Retranqueos de edificación y a otras edificaciones: libre.

— Ocupación máxima de la parcela: La necesaria para la instalación específica.

3.- **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

— El coeficiente de edificabilidad máximo será de UN METRO CUADRADO Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS de parcela (1,50 m²/m²), computable solamente en las edificaciones cerradas anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

— Altura máxima de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Artículo 70.- PARQUE DEPORTIVO.

1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

— No se permite edificación en el parque deportivo.

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: Nula.

3.- CONDICIONES DE USO:

— Uso básico: práctica del deporte al aire libre.

No serán necesario prever plazas de aparcamiento en el interior de la parcela del PARQUE DEPORTIVO, al ser su carácter público.

Artículo 71.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.

1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

— Retranqueos: Libre.

— Ocupación máxima: CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la parcela.

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

— La superficie máxima construible sobre rasante será de 3.814,49 m². (TRES MIL OCHOCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS) en la parcela docente de E.G.B. y de 754,05 m². (SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS) en la parcela de docente de PREESCOLAR / GUARDERÍA, al estar fijada una edificabilidad de 0,75 m²/m². de parcela.

— Altura máxima: TRES PLANTAS, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

3.- CONDICIONES DE USO:

— Uso básico: EDUCATIVO y CULTURAL, en todos sus grupos.

— Usos tolerados: OFICINA en el grupo I, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN en los grupos I y II, RELIGIOSO en los grupos I y II y DEPORTIVO en los grupos I y II.

— Usos prohibidos: Los restantes.

No serán necesario prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas del EQUIPAMIENTO DOCENTE, al ser su carácter público.

Artículo 72.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

— Retranqueos: Libre.

— Ocupación máxima: CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la parcela.

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

— La superficie máxima construible sobre rasante será de 1.230,68 m². (MIL DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS Y SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS) en la parcela de equipamiento SOCIAL y de 410,37 m². (CUATROCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS Y TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS) en la parcela de equipamiento COMERCIAL, al estar fijada una edificabilidad de 1,00 m²/m². de parcela.

— Altura máxima: TRES PLANTAS, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

3.- CONDICIONES DE USO:

PARA EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL:

— Uso básico: COMERCIAL en todos sus grupos.

— Usos tolerados: OFICINAS, HOTELERO Y HOSTELERO, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO Y CULTURAL, SANITARIO Y RELIGIOSO, en todos sus grupos.

— Usos prohibidos: Los restantes.

PARA EL EQUIPAMIENTO SOCIAL:

— Usos básicos: ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO Y CULTURAL, SANITARIO Y RELIGIOSO, en todos sus grupos.

— Usos tolerados: OFICINAS, HOTELERO Y HOSTELERO, en todos sus grupos.

— Usos prohibidos: Los restantes.

No serán necesario prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas del EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL, al ser su carácter público.

Artículo 73.- PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES.

1.- TIPOS: Se han definido los siguientes tipos de parcelas en el punto 2.7. de la Memoria Justificativa del P.P.O., existiendo unas normativas específicas para cada uno de ellos:

— TIPO A: entre medianeras.

— TIPO B: entre medianeras.

— TIPO C: entre medianeras.

— TIPO D: de esquina.

— TIPO E: de esquina.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a) Retranqueos a lindero de fachada: que coincide con la alineación exterior o de calle, será como MÍNIMO de 3,00 ml. (TRES METROS). En las parcelas tipo D y E de esquina, este retranqueo se medirá sobre el lado menor de fachada, según las condiciones de ocupación descritas en el plano 7: ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

b) Retranqueo a lindero lateral en parcela colindante o en parcela de esquina: LIBRE, pudiendo ser la edificación adosada, o en caso de ser aislada deberá cumplir las condiciones mínimas de patios.

c) Retranqueo a lindero de fondo: MÍNIMO 3,00 ml. (TRES METROS).

d) Retranqueo a fachada lateral: Sólo en las parcelas tipo D y E de esquina, este retranqueo será LIBRE.

e) Superficie de ocupación máxima: la resultante de la aplicación de los parámetros anteriores de retranqueos.

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a) Superficie máxima construible sobre rasante en todos los tipos: 130,00 m². (CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS).

b) Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS y 9,60 ml. (NUEVE METROS Y SESENTA CENTÍMETROS) de altura de la arista de coronación, en todos los tipos, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

c) Número máximo de viviendas por parcela: Será de 1 (UNA) vivienda por parcela para todos los tipos.

4.- CONDICIONES DE USO:

— Uso básico: VIVIENDA.

— Uso tolerado: APARCAMIENTO-COCHERA en el grupo I.

— Usos prohibidos: Los restantes.

5.- PLAZAS DE APARCAMIENTO: Habrá de preverse UNA PLAZA DE APARCAMIENTO por parcela residencial unifamiliar, dentro de la parcela.

Artículo 74.- PARCELAS RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES.

1.- TIPOS: Se definen DOS tipos de parcelas residenciales plurifamiliares, de tipología ABIERTA con edificio exento (edificación

aislada respecto de todos los linderos de la parcela), completando una manzana residencial para plurifamiliar.

Los tipos definidos en el punto 2.8. de la Memoria Justificativa del P.P.O. son los siguientes, existiendo unas normativas específicas para cada uno de ellos:

— TIPO F: parcela irregular, con dos parcelas que cuentan con unas superficies de 1.446,23 m². y 1.521,02 m².

— TIPO G: parcela regular y superficie de parcela 975,00 m².

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a) Retranqueos: Serán como MÍNIMO de 5,00 ml. (CINCO METROS) a todos los linderos de la parcela, debiendo ajustarse los planos de alineaciones de fachadas de las edificaciones a estos retranqueos mínimos, en todas sus plantas sobre rasante.

b) Superficie de ocupación máxima: Será de 700,00 m². (SETECIENTOS METROS CUADRADOS) en planta para el tipo F, y de 450,00 m². (CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) en planta para el tipo G, con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a) Superficie máxima construible sobre rasante: Será de 3.500,00 m². (TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS) en planta para el tipo F, y de 2.250,00 m². (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) en planta para el tipo G, con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

b) Altura máxima de la edificación: CINCO PLANTAS y 15,60 ml. (QUINCE METROS Y SESENTA CENTÍMETROS) de altura de la arista de coronación, en todos los tipos, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

c) Número máximo de viviendas por parcela: Será de 26 (VEINTISEIS) viviendas para el tipo F, y de 16 (DIECISEIS) viviendas para el tipo G.

4.- CONDICIONES DE USO (para todos los tipos):

— Usos básicos: COMERCIAL y OFICINAS en todos los grupos, sólo en la planta baja; y VIVIENDA en todas las plantas sobre rasante.

— Usos tolerados: Sólo en planta baja cuando existan viviendas en las plantas superiores, HOTELERO y HOSTELERO, ESPECTÁCULOS y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO y CULTURAL, SANITARIO, RELIGIOSO y DEPORTIVO, en todos los grupos.

En todas las plantas cuando se trate de un edificio de uso exclusivo para uso distinto de vivienda: COMERCIAL, OFICINA, HOTELERO y HOSTELERO, ESPECTÁCULOS y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO y CULTURAL, SANITARIO, RELIGIOSO y DEPORTIVO, en todos los grupos.

— Usos prohibidos: Los restantes.

5.- PLAZAS DE APARCAMIENTO: Con independencia de lo anterior, se permite el uso de APARCAMIENTO-COCHERA en todos los tipos y habrán de preverse el número mínimo de plazas dentro de cada parcela, especificado en el plano 6: ESQUEMA DE RED VIARIA, y será de 26 (VEINTISEIS) plazas para el tipo F, y de 16 (DIECISEIS) plazas viviendas para el tipo G.

Artículo 75.- PARCELAS INDUSTRIALES.

1.- TIPOS: Se define un tipo único de parcela industrial, de tipología INDUSTRIA EN CASCO con manzana exenta (edificación aislada por viario público), completando una manzana industrial parcialmente existente.

El tipo definido en el punto 2.9. de la Memoria Justificativa del P.P.O. es el siguiente:

— TIPO I: parcela regular, con dos parcelas que cuentan con unas superficies de 227,58 m². y 1.059,37 m².

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

a) Retranqueos: Serán LIBRE.

b) Superficie de ocupación máxima: Será del 100 % (CIEN POR CIEN) en todas sus plantas.

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

a) Superficie máxima construible sobre rasante: Será de 539,00 m². (QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) en planta para el tipo I -1-, y de 2.509,00 m². (DOS MIL QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS) en planta para el tipo I -2-, con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

b) Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS y 10,00 ml. (DIEZ METROS) de altura de la arista de coronación, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

c) Número máximo de viviendas por parcela: No se permite el uso de vivienda en estas parcelas.

4.- CONDICIONES DE USO:

a) Vivienda. Dadas las características de ubicarse junto a una

Estación de Servicio existente, cuyas parcelas se anexionarán al mismo, quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

b) Aparcamiento-cochera. Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.

c) Industria. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) construidos.

d) Comercio. Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 200 m². (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) construidos.

e) Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m². (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS).

f) Hostelería. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) construidos.

g) Hoteles. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

h) Espectáculos y Salas de Reunión. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m². (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS).

h) Educativo y cultural. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

i) Sanitario. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

j) Religioso. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

k) Deportivo. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.