

N. de transformadores:

Número	Relación de transformación
I	22,000 / 0,400 /

Potencia total en transformadores en KVA: 250.

Emplazamiento: Zarza de Alange. Avda. Amistad en el T.M. de La Zarza.

Presupuesto en euros: 22.873,82.

Presupuesto en pesetas: 3.805.883.

Finalidad: Suministro eléctrico a población.

Referencia del Expediente: 06/AT-001618-015979.

Esta instalación no podrá entrar en funcionamiento mientras no cuente el peticionario de la misma con el Acta de Puesta en servicio previo cumplimiento de los trámites que se señalan en el artículo 132 del mencionado R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre.

Badajoz, 14 de julio de 2003.

El Jefe del Servicio de Ordenación Industrial, Energía y Minas,
JUAN CARLOS BUENO RECIO

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector PP-3, en Plasencia.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de marzo de 2003, 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 urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al

objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Plasencia no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX). Hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El art. 78.4 LSOTEX establece que “las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio”, lo que viene a significar, mirado que sea por su envés, que tales decisiones habrán de basamentarse única y exclusivamente en estrictos criterios de legalidad (esto es, en consideración a si se vulnera o no la LSOTEX, su normativa complementaria y de desarrollo o el Planeamiento General), nunca en razón a criterios de oportunidad o conveniencia (los cuales corresponde implementar en todo caso a los municipios como parte de la autonomía que la Constitución les asegura a través de la técnica de la garantía institucional), salvo, lo que no es el caso, que resulte oponible alguna de las objeciones prevista en el art. 78.3 de la Ley.

En aplicación al caso presente, puede decirse que la competencia para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector PP3 de Plasencia corresponde a la Junta de Extremadura por las razones circunstanciales ut supra expuestas y que tal aprobación definitiva habrá de circunscribirse, en lo que a la solución propuesta al trazado de la red de comunicaciones propias del Sector PP3 de Plasencia se refiere (y, por supuesto, a cualquier otra cuestión mutatis mutandi), a la constatación de la existencia de las determinaciones que, de acuerdo con el art. 71 LSOTEX, constituyen su contenido mínimo (el detalle de sus alineaciones y rasantes y de las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General), a la legalidad de tales determinaciones y de cualesquiera otras que se planteen al respecto y a su viabilidad técnica, jurídica y económica (pues de lo contrario, vendría a suponer su

no factibilidad y, por ende, a equivaler a la falta de su previsión), por lo que una vez verificado el cumplimiento de esos condicionantes legales cualquier cuestión que pueda plantearse al respecto de las soluciones propuestas al trazado de la red de comunicaciones queda fuera del ámbito de decisión de la Administración Autónoma en orden a la aprobación definitiva del PP del Sector PP3 de Plasencia, como también, cualquier consideración relativa a la equidistribución de cargas y beneficios que no constituye una consecuencia ineludible del planeamiento y que, en consecuencia, quepa articular de modos diversos en trance de ejecución de ese planeamiento.

Desde esta perspectiva (y otra no cabe, dados los términos en que se desenvuelve la LSOTEX en punto a distribución competencial entre la Junta de Extremadura y los Municipios), nada puede objetarse en el plano material a la solución dada al trazado de la red de comunicaciones implementado por el PP del Sector PP3 de Plasencia, como tampoco —salvo la ausencia de previsión de la reserva mínima del 25% del aprovechamiento objetivo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a que se refiere el art. 74.3 LSOTEX— al resto de las determinaciones que éste contiene, las cuáles se estiman, por tanto y en esa medida, conformes a legalidad y, por ende y según se ha dicho ya, acordes con lo establecido en la LSOTEX, su normativa complementaria y de desarrollo y el propio Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia.

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 Reguladoras.

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 ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las definiciones que pudieran necesitarse podrán encontrarse en cada uno de los apartados correspondientes a las Normas de Edificación.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

Los usos de cada una de las manzanas resultantes del Plan Parcial son los indicados en el plano nº 14 de este Plan Parcial que se relacionan a continuación:

MANZANA	USO
1,10,11,12,13,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25 26	Alojamiento tipo BH (con ordenanza tipo 1)
6,7,8,9,14 y 18	Alojamiento tipo BH (con ordenanza tipo 2)
27,28,29 y 30	Alojamiento tipo BH (con ordenanza tipo 3)
31 y 32	Alojamiento (existente)
2	Uso Alojamiento MC. Manzana Cerrada
3	Uso terciario – Comercial - CL
33, 4 y 5	Dotacional
34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47 y 48	Espacios libres y zonas verdes
49	Docente (Instituto)
50	Servicios Generales (C. de Transformación)

Todos los usos globales y pormenorizados relacionados en la tabla anterior se ajustarán en sus condiciones y reglamentación, a lo establecido en el capítulo III “ORDENANZA DE USOS” de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia.

2.2.- TRASVASES DE EDIFICABILIDAD

Podrán realizarse trasvases de edificabilidad entre las manzanas de uso alojamiento siempre que el proyecto de edificación recoja la totalidad de las manzanas afectadas por el trasvase y no se supere la edificabilidad establecida por este Plan para ellas.

2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso adaptar, o en su caso completar, las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

Mantendrán las determinaciones del Plan Parcial sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, no ocasionando en ningún caso, perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño establecidos en el artículo IV.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Contendrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la documentación establecida en el artículo IV.11 de las Normas antes citadas y cumplirán con las condiciones relacionadas en el artículo IV.12 de dichas Normas.

2.4.- PARCELACIONES

A efectos de parcelación se considerarán parcelas mínimas las que siguen:

Para el uso de alojamiento BH	75 m ² . Debiendo disponer de un frente mínimo de fachada de 3,60 m. y fachadas a dos calles paralelas.
Para el uso de alojamiento BH existente	No se permiten parcelaciones.
Para el uso de alojamiento MC	500 m ² .
Para el uso comercial	No se permiten parcelaciones.
Para el resto de usos	No se establecen condiciones.

En las manzanas destinadas a dotaciones, siempre que sean de uso y dominio público podrán establecerse las segregaciones que el Ayuntamiento estime oportunas, si las parcelas resultantes siguen conservando ese carácter.

En las manzanas de uso BH podrán realizarse operaciones de división, segregación y agrupación siempre que dichas operaciones no den como resultado parcelas con superficie inferior a la mínima y el número de viviendas que sobre ellas se construyan no supere el establecido para las manzanas primitivas por este Plan Parcial.

2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, en relación con las obras de urbanización, se llevará a efecto mediante la redacción de un proyecto de Urbanización general, que podrá verse completado con proyectos específicos para los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.

El Proyecto de Urbanización podrá reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial sin modificar el contenido del parcelario ni su significación esencial.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cumplirán con lo establecido en los artículos IV.13 y IV.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

En lo relacionado con este punto, las Ordenanzas del presente Plan Parcial se remiten a lo especificado por las Ordenanzas Municipales de edificación de Plasencia, y a lo establecido por la Normativa del Plan General.

3.2.- CONDICIONES COMUNES

3.2.1.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones higiénicas mínimas que deberán cumplir las viviendas, serán aquellas que se establecen en el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre, del Presidente de la Junta de Extremadura por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción (publicado en el D.O.E. nº 150, de 23 de diciembre de 1999).

Independientemente de ello se estará siempre a lo establecido en el artículo III.30 “Condiciones del alojamiento”, de la sección

primera del capítulo III de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia.

Las condiciones higiénicas del resto de las edificaciones deberán ajustarse a las señaladas en la legislación vigente, reglamentaciones correspondientes y en la normativa del plan general.

3.2.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS

A.- Las condiciones estéticas generales que se imponen desde este Plan Parcial se reducen simplemente a una llamada de atención al proyectista a fin de que se deje imbuir por la filosofía de la ordenación y los supuestos estéticos que lleva aparejados de manera que sus soluciones de proyecto sirvan para obtener un conjunto residencial homogéneo, coherente, ordenado y bello.

B.- Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

C.- Las construcciones que se realicen por encima de la altura obligada, tales como chimeneas y casetones de cajas de escaleras y ascensores, habrán de diseñarse conjuntamente con las fachadas, de modo que materiales, proporciones y aspectos en suma, resulten armónicos con el resto del edificio.

D.- Las medianeras y paramentos al descubierto se tratarán de manera que su aspecto, materiales y calidad sean análogos a los de fachada.

E.- Los cerramientos de las parcelas que hayan de establecerse en las zonas no ocupadas por la edificación, cumplirán en su diseño las condiciones que se relacionan a continuación:

E.1.- La altura de cualquier elemento del mismo no superará los dos metros y veinte centímetros.

E.2.- Predominarán los huecos cerrados con rejas ornamentales sobre los macizos de fábrica.

E.3.- Se procurará la existencia de plantaciones ornamentales en el trasdós del cerramiento de manera que invadan éste y a medio plazo formalicen de manera genérica, la separación entre el espacio público y el privado.

E.4.- Se prohíben los elementos disuasorios peligrosos (cristales rotos, rejas electrificadas, salientes en punta hacia el espacio público... etc.)

E.5.- Ningún elemento del cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial, salvo las plantaciones y las ramas de los árboles a partir de los tres metros de altura.

F.- Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

G.- Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual.

3.2.3.- TRATAMIENTO, USO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES

En el diseño de los espacios libres y zonas verdes de la manzana nº 34 se tratará de conseguir un parque lineal ordenado mediante el eje que puede suponer la acequia canalizada existente (modificada ahora en su trazado) al que se accede por espacios de escala reducida y en el que se producen ensanchamientos para provocar zonas de estancia y juegos. La dirección de la composición establece el inicio en el espacio dotacional situado hacia el oeste (destinado a las piscinas) y el final en la zona verde de la U.E. nº 7. La presencia de los cerramientos de las manzanas residenciales formalizados mediante "muros" de cierta altura recomienda la disposición de arboleda de cierto porte en los laterales de ese espacio y de plantas trepadoras adosadas a esas paredes y de zonas más liberadas hacia el centro.

La manzana nº 36 debiera ser tratada como una zona verde de protección mediante la formalización de hileras de arboleda de diferente porte que consiga una efectiva protección de la carretera. Convendría también formalizar sendas y caminos que arrancando en la vía pecuaria desembocaran en la rotonda de la carretera de Montehermoso para volver y permitir el regreso al lugar de inicio del recorrido. No conviene favorecer los espacios de estancia en esta manzana.

Las manzanas nº 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46 y 48 son huecos en el tejido residencial que esponjan el mismo y que comunican los diferentes niveles acortando los recorridos peatonales y permitiendo la estancia, el juego y la relación. Será conveniente (y difícil) valorar la posibilidad de introducir en algunos de ellos rampas para itinerarios adaptados además de las necesarias escaleras. No tengo claro si debiera ser así y será el proyecto de urbanización el que lo decida. La arboleda (de plantearse) será significativa y diferenciada respecto de la de las calles ya que su percepción desde el exterior así lo requiere.

El espacio de la manzana nº 41 intenta conseguir una plaza de pequeño tamaño que dé sentido a la ordenación de la parte alta. No se requieren grandes montajes sino unos árboles, algunos bancos (bastantes, pocas farolas y quizás una escultura (un busto). Las fuentes deben existir pero no notarse. Deberá tenerse en cuenta la existencia de las dotaciones existentes y del magnífico paisaje que desde allí se puede disfrutar.

Los espacios de las manzanas nº 44 y 47 corren el riesgo de ser marginales si no se potencia su urbanización debido a la existencia del puente. Se ha intentado evitarlo favoreciendo la existencia de un “corredor” desde lo alto hacia el parque. Deberá anotarse este asunto para solucionarlo en el proyecto de urbanización.

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES

3.3.1.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 11, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25 y 26 CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TIPO I

Se trata de manzanas con una característica común. Están delimitadas por calles entre las que existe un notable desnivel (derivado de la topografía existente) que debe resolverse con la edificación y entre las alternativas posibles se ha optado por configurar manzanas que puedan acoger parcelas de mucha longitud frente a la anchura, de manera que la edificación se establezca sobre dos rasantes y sea esa parcela (o ese edificio) el que resuelva el salto. Se ha tratado de ordenar la edificación de estas manzanas de manera que se potencie la imagen de la urbanización hacia el exterior, asentándose sobre el escarpado terreno que existe mediante la formación de “bancales” y disponiéndolas para aprovechar las ventajas de la doble orientación ya que el escalonamiento a que podría acudir en este caso encarecería notablemente la construcción, no se adecuaría a los parámetros de ocupación del Plan General y dificultaría la permeabilidad buscada.

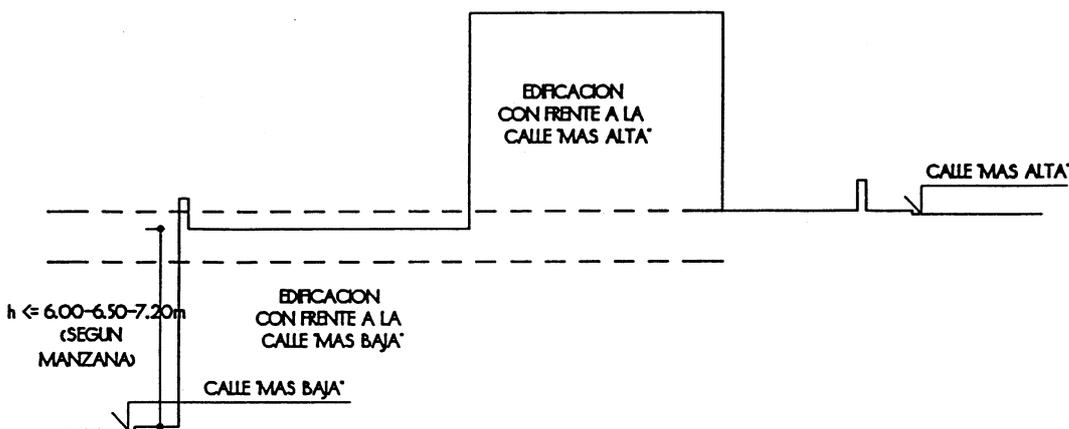
Por ello cada edificio de estas manzanas dispondrá de dos plantas bajas diferentes. La que se ajusta a la rasante de la calle “más alta” y la que se ajusta a la de la calle “más baja”. Esta última se utilizará para los garajes y su techo formalizará una terraza abierta al paisaje.

Ello conlleva la existencia de dos cuerpos de edificación. El situado en la parte superior, destinado a la vivienda y el ubicado en la parte inferior destinado a garaje.

A los efectos de la determinación de las alturas, las dos plantas del edificio se contarán desde la rasante de la calle más alta, debiendo quedar retrasada la fachada posterior sobre la alineación de la calle con rasante “más baja” de manera que en ningún caso puedan percibirse tres alturas desde el exterior. Sobre la rasante de la calle dispuesta a nivel inferior solamente se permite una planta, cuya altura (a los efectos de ajustar la imagen y para salvar los desniveles existentes) será variable y superará en muchas manzanas los tres metros y medio debido, como ya se ha dicho, a las características topográficas del terreno.

Las ordenanzas definirán por tanto aquellos parámetros que ajusten las edificaciones a estos criterios y en concreto establecerán las alineaciones, los retranqueos, el fondo edificable, las rasantes, la altura, la ocupación y la edificabilidad.

A los efectos de clarificar estos conceptos se acompaña a continuación un gráfico que describe estas determinaciones:



3.3.1.1.- CONDICIONES DE USO

Las permitidas por el Plan General:

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del P.G.O.U. en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.1.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su disposición respecto de las rasantes de las calles y su ubicación. Hablaremos por tanto de la fachada a la calle con rasante “más alta”, de la fachada a la calle con rasante “más baja” y de la fachada a las calles o espacios “laterales”.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS ALTA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas por los retranqueos y las calles sobre las que pueden o no pueden establecerse (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
11	Calle nº 7
12	Calle nº 9
15	Calle nº 8
16	Calle nº 8
19	Calle nº 16
20	Calle nº 15
21	Calle nº 15
23	Calle nº 20
25	Calle nº 22
26	Calle nº 22

Se establecen dos tipos posibles de retranqueos a los que deberán ajustarse los edificios siempre POR MANZANAS COMPLETAS. Es decir se elegirá una posibilidad u otra de las que a continuación se relacionan para la manzana objeto de edificación y todos los edificios de esa manzana deberán adoptar ese criterio.

1ª Posibilidad.- Ningún elemento de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma tres metros de distancia salvo en la manzana nº 25 en la que no se establece ningún retranqueo.

2ª Posibilidad.- La fachada de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin establecer ningún retranqueo, hasta ocupar el 50% de la longitud del frente de la manzana, siempre que el resto de las fachadas de los edificios se retranqueen un mínimo de tres metros de la alineación citada. Se entiende que el 50% mencionado puede ser el resultado de sumar la totalidad de los retranqueos parciales que puedan establecerse.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS BAJA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles de las que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
11	Calle nº 8
12	Calle nº 8
15	Calle nº 16
16	Calle nº 15
19	Calle nº 20
20	Calle nº 19
21	Calle nº 19
23	Calle nº 22
25	Calle nº 23
26	Calle nº 23

En la fachada de la planta baja (medida desde la rasante de estas calles) no se permiten retranqueos sobre la alineación oficial exterior salvo que se establezcan por manzanas completas. Si se optase por esta posibilidad el retranqueo será establecido por el proyectista libremente.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LAS CALLES O ESPACIOS LATERALES

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles o espacios de los que estamos hablando (ver plano nº 19):

MANZANA	CALLES O ESPACIOS A LOS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
11	Manzanas 39 y 40
12	Calle nº 13 y manzana 40
15	Calle nº 27 y manzana 42
16	Manzanas 42 y 43
19	Calle 17 y calle lateral
20	Calle 17 y manzana 45
21	Manzana 45 y calle lateral
23	Calle lateral y manzana 46
25	Manzanas 47 y 48
26	Manzana 48 y calle exterior al sector

Los retranqueos podrán disponerse libremente por el proyectista. En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- FONDO EDIFICABLE

Se establece únicamente desde la alineación de la calle con rasante "más alta". El fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medido sobre esa alineación será para cada una de las manzanas el que se indica a continuación:

MANZANA	CALLE DESDE LA QUE SE APLICA	FONDO EDIFICABLE
11	Calle nº 7	15 m.
12	Calle nº 9	15 m.
13	Manzana nº 41	15 m.
15	Calle nº 8	15 m.
16	Calle nº 8	15 m.
19	Calle nº 16	15 m.
20	Calle nº 15	15 m.
21	Calle nº 15	15 m.
23	Calle nº 20	15 m.
25	Calle nº 22	8 m.
26	Calle nº 22	15 m.

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por los laterales de las parcelas, y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales de los ejes de las calles se han grafiado en el plano nº 18. La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas. Para ello se aporta en el plano citado la distancia existente entre dos puntos consecutivos con la rasante definida.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acera-dos en la línea que separa el espacio público del privado) se

determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes y alturas de acerado establecidas en el plano nº 17.

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas y si se establece una división en parcelas de la misma, con el mismo criterio obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a que tiene frente la parcela, la RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) que coincidirá con la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Las rasantes de los espacios peatonales establecidos en los laterales de las manzanas serán definidas por el proyecto de urbanización y no afectarán a los niveles a tener en cuenta por las edificaciones que vendrán definidos mediante la aplicación del resto de parámetros de esta ordenanza.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

D.2.1.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE “MÁS ALTA”

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno libre de edificación en esa zona de la parcela, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela en esa calle.

Las rasantes de esa zona de la parcela (libre de edificación) se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizon-

tal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc...

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

D.2.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE “MÁS BAJA”

El frente de la planta baja construido sobre esa alineación se ajustará a la rasante de la alineación en cada punto de la misma.

E.- ALTURA

E.1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS ALTA

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 6,50 m. medidos desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

En el caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4% y de veinte metros si es inferior.

Respecto de las construcciones por encima de la altura se estará a lo establecido por la normativa del Plan General.

E.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS BAJA

La altura máxima de la edificación se determinará de la manera que sigue:

1º.- Se trazarán hacia abajo dos planos horizontales paralelos al que determina la altura máxima de la edificación con frente a la calle más alta a las distancias siguientes:

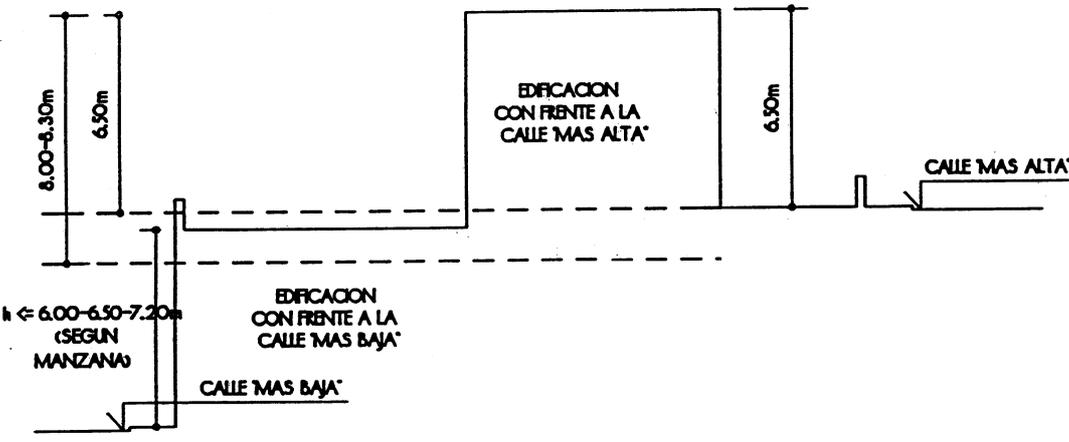
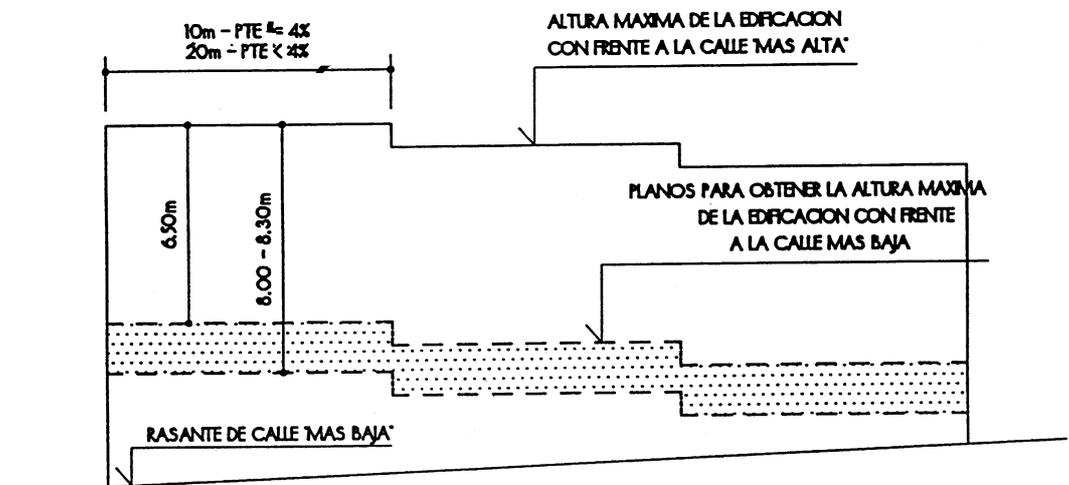
EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
11, 12, 15, 16, 19 y 20	a 6,50 y 8,00 m
21, 23, 25 y 26	a 6,50 y 8,30 m

2º.- El plano horizontal que define la altura máxima de la edificación estará situado en la franja delimitada por los dos planos citados en el párrafo anterior con la condición adicional de que en ningún caso la altura así obtenida supere en ningún punto las siguientes distancias:

EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
11, 12, 15, 16, 19, 20, 23 y 26	6,00 m
21	6,50 m
25	7,20 m

Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de las protecciones y el mobiliario, tales como barandillas, muretes, jardineras, etc. que como mucho podrán alcanzar un metro de altura desde ese nivel.

Para aclarar estos conceptos se acompaña el gráfico que sigue:



Deberá tenerse en cuenta que se formalizarán cuerpos de edificación con bastante altura en algunos casos y que su tratamiento arquitectónico es importante a los efectos de la imagen general. Por ello y dado que los planos citados se consideran envolventes de los máximos posibles y que en muchas manzanas es factible homogeneizar la altura dentro de esas envolventes y conseguir líneas de coronación horizontales (sin escalonamientos) se recomienda el estudio de ambas posibilidades cuando se realice el proyecto de arquitectura.

F.- OCUPACIÓN.

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela. Los porches y terrazas abiertos computarán al 50%.

Si el garaje se construye siguiendo las indicaciones de estas ordenanzas (como planta baja a contar desde la calle “más baja”) no computará a estos efectos. Si se construye como planta baja a contar desde la calle “más alta”, sí computaría.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las manzanas y el número de viviendas máximo que sobre cada una de ellas puede edificarse es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (en m ² const.)	Nº DE VIVIENDAS
11	874,74	6,00
12	1.214,39	10,00
15	1.244,89	10,00
16	1.002,77	8,00
19	1.207,55	10,00
20	1.070,57	9,00
21	910,80	7,00
23	1.640,84	13,00
25	592,10	5,00
26	1.688,92	13,00

La edificabilidad corresponde a un coeficiente sobre la superficie de la manzana de 1,20 m²/m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de la calle más alta.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

H.- VUELOS.

Se estará a lo determinado en la normativa urbanística del Plan General.

3.3.2.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 1, 10 y 13 CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TIPO I

También se trata de manzanas con una característica común igual a la de las relacionadas en la ordenanza precedente: Están delimitadas por calles entre las que existe un notable desnivel (derivado de la topografía existente) que debe resolverse con la edificación y entre las alternativas posibles se ha optado por configurar manzanas que puedan acoger parcelas de mucha longitud frente a la anchura, de manera que la edificación se establezca sobre dos rasantes y sea esa parcela (o ese edificio) el que resuelva el salto. Se ha tratado de ordenar la edificación de estas manzanas de manera que se potencie la imagen de la urbanización hacia el exterior, asentándose sobre el escarpado terreno que existe mediante la formación de “bancales” y disponiéndolas para aprovechar las ventajas de la doble orientación ya que el escalonamiento a que podría acudir en este caso encarecería notablemente la construcción, no se adecuaría a los parámetros de ocupación del Plan General y dificultaría la permeabilidad buscada.

Pero existe una diferencia respecto de las manzanas que antes han sido ordenadas: La diferencia de pendientes que presentan las rasantes de las calles “más alta” y “más baja”, requieren aumentar la altura de la edificación situada en la calle “más alta” para no provocar la ineludible aparición de semisótanos o sótanos en la edificación de la calle “más baja”. Por ello y en aras de la imagen general se acude a ese recurso reglamentándolo mediante el sistema para medir la altura.

Por ello cada edificio de estas manzanas dispondrá también de dos plantas bajas diferentes. La que se ajusta a la rasante de la calle “más alta” y la que se ajusta a la de la calle “más baja”. Esta última se utilizará para los garajes y su techo formalizará una terraza abierta al paisaje.

Ello conlleva la existencia de dos cuerpos de edificación. El situado en la parte superior, destinado a la vivienda y el ubicado en la parte inferior destinado a garaje.

A los efectos de la determinación de las alturas, las dos plantas del edificio se contarán desde la rasante de la calle más alta, debiendo quedar retrasada la fachada posterior sobre la alineación de la calle con rasante “más baja” de manera que en ningún caso puedan percibirse tres alturas desde el exterior. Sobre la rasante de la calle dispuesta a nivel inferior solamente se permite una planta, cuya altura (a los efectos de ajustar la imagen y para salvar los desniveles existentes) será variable y superará en muchas manzanas los tres metros y medio debido, como ya se ha dicho, a las características topográficas del terreno.

Las ordenanzas definirán por tanto aquellos parámetros que ajusten las edificaciones a estos criterios y en concreto establecerán las alineaciones, los retranqueos, el fondo edificable, las rasantes, la altura, la ocupación y la edificabilidad.

A los efectos de clarificar estos conceptos se ha acompañado en el punto 3.3.1. de estas ordenanzas un gráfico que describe estas determinaciones.

3.3.2.1.- CONDICIONES DE USO

Las permitidas por el Plan General:

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.2.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su disposición respecto de las rasantes de las calles y su ubicación. Hablaremos por tanto de la fachada a la calle con rasante “más alta”, de la fachada a la calle con rasante “más baja” y de la fachada a las calles o espacios “laterales”.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS ALTA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas por los retranqueos y las calles sobre las que pueden o no pueden establecerse (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
1	Calle nº 4
10	Calle nº 7
13	Manzana nº 41

Se establecen dos tipos posibles de retranqueos a los que deberán ajustarse los edificios siempre POR MANZANAS COMPLETAS. Es decir se elegirá una posibilidad u otra de las que a continuación se relacionan para la manzana objeto de edificación y todos los edificios de esa manzana deberán adoptar ese criterio.

1ª Posibilidad.- Ningún elemento de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma

un metro de distancia en la manzana nº 1 en las manzanas nº 10 y 13.

2ª Posibilidad.- La fachada de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin establecer ningún retranqueo, hasta ocupar el 50% de la longitud del frente de la manzana, siempre que el resto de las fachadas de los edificios se retranqueen un mínimo de tres metros de la alineación citada. Se entiende que el 50% mencionado puede ser el resultado de sumar la totalidad de los retranqueos parciales que puedan establecerse.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS BAJA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles de las que estamos hablando (ver plano nº 19):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
1	Calle nº 1
10	Calle nº 8
13	Calle nº 12

En la fachada de la planta baja (medida desde la rasante de estas calles) no se permiten retranqueos sobre la alineación oficial exterior salvo que se establezcan por manzanas completas. Si se optase por esta posibilidad el retranqueo será establecido por el proyectista libremente.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LAS CALLES O ESPACIOS LATERALES

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles o espacios de los que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES O ESPACIOS A LOS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
1	Calles nº 2 y 26
10	Calle nº 7 y manzana 39
13	Calle nº 13 y manzana 51

Los retranqueos podrán disponerse libremente por el proyectista. En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- FONDO EDIFICABLE

Se establece únicamente desde la alineación de la calle con rasante "más alta". El fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medido sobre esa alineación será para cada una de las manzanas el que se indica a continuación:

MANZANA	CALLE DESDE LA QUE SE APLICA	FONDO EDIFICABLE
1	Calle nº 4	10 m
10	Calle nº 7	15 m
13	Manzana nº 41	15 m

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por los laterales de las parcelas, y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales de los ejes de las calles se han grafiado en el plano nº 18. La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas. Para ello se aporta en el plano citado la distancia existente entre dos puntos consecutivos con la rasante definida.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes y alturas de acerado establecidas en el plano nº 17.

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas y si se establece una división en parcelas de la misma, con el mismo criterio obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a que tiene frente la parcela, la RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) que coincidirá con la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Las rasantes de los espacios peatonales establecidos en los laterales de las manzanas serán definidas por el proyecto de urbanización y no afectarán a los niveles a tener en cuenta por las edificaciones que vendrán definidos mediante la aplicación del resto de parámetros de esta ordenanza.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

D.2.1.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE “MÁS ALTA”

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno libre de edificación en esa zona de la parcela, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela en esa calle.

Las rasantes de esa zona de la parcela (libre de edificación) se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc.

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

D.2.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE “MÁS BAJA”

El frente de la planta baja construido sobre esa alineación se ajustará a la rasante de la alineación en cada punto de la misma.

E.- ALTURA

E.1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS ALTA

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 7,90 m medidos desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

En el caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4% y de veinte metros si es inferior.

Respecto de las construcciones por encima de la altura se estará a lo establecido por la normativa del Plan General.

E.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS BAJA

La altura máxima de la edificación se determinará de la manera que sigue:

1º.- Se trazarán hacia abajo dos planos horizontales paralelos al que determina la altura máxima de la edificación con frente a la calle más alta a las distancias siguientes:

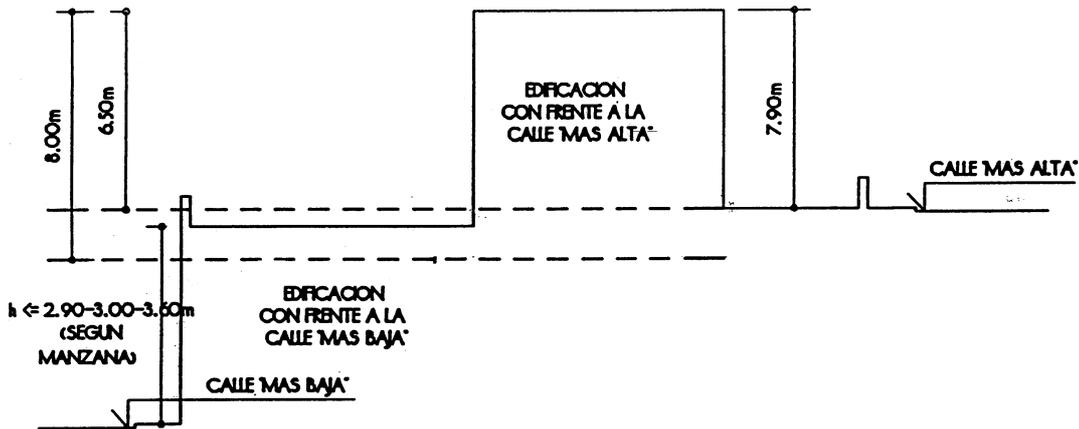
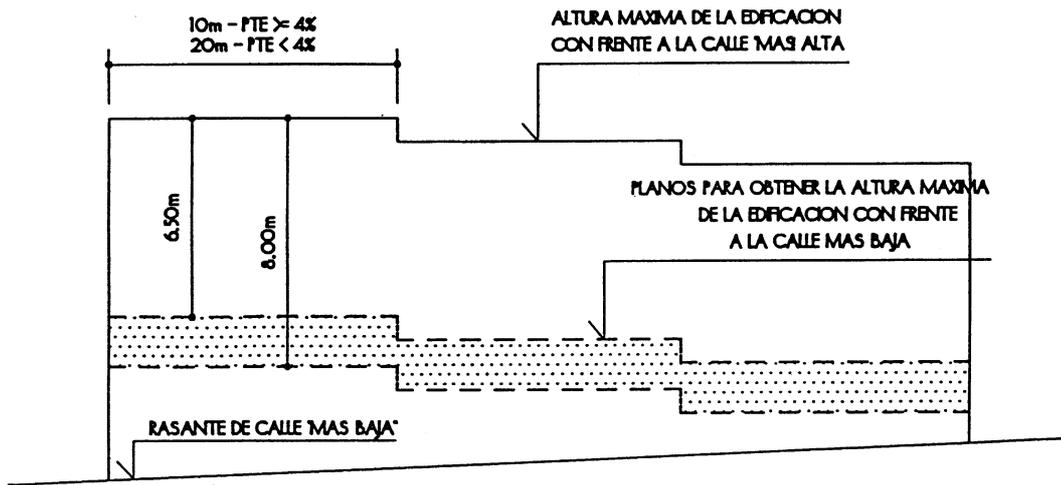
EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
I, 10 y 13	a 6,50 y 8,00 m

2º.- El plano horizontal que define la altura máxima de la edificación estará situado en la franja delimitada por los dos planos citados en el párrafo anterior con la condición adicional de que en ningún caso la altura así obtenida supere en ningún punto las siguientes distancias:

EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
I	3,60 m
10	3,00 m
13	2,90 m

Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de las protecciones y el mobiliario, tales como barandillas, muretes, jardineras, etc. que como mucho podrán alcanzar un metro de altura desde ese nivel.

Para aclarar estos conceptos se acompaña el gráfico que sigue:



Deberá tenerse en cuenta que se formalizarán cuerpos de edificación con bastante altura en algunos casos y que su tratamiento arquitectónico es importante a los efectos de la imagen general. Por ello y dado que los planos citados se consideran envolventes de los máximos posibles y que en muchas manzanas es factible homogeneizar la altura dentro de esas envolventes y conseguir líneas de coronación horizontales (sin escalonamientos) se recomienda el estudio de ambas posibilidades cuando se realice el proyecto de arquitectura.

F.- OCUPACIÓN.

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela. Los porches y terrazas abiertos computarán al 50%.

Si el garaje se construye siguiendo las indicaciones de estas ordenanzas (como planta baja a contar desde la calle “más baja”) no

computará a estos efectos. Si se construye como planta baja a contar desde la calle “más alta”, sí computaría.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las manzanas y el número de viviendas máximo que sobre cada una de ellas puede edificarse es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (en m ² const.)	Nº DE VIVIENDAS
1	544,39	5
10	245,84	2
13	266,71	2

La edificabilidad corresponde a un coeficiente sobre la superficie de la manzana de 1,20 m²/m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de la calle más alta.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

H.- VUELOS.

Se estará a lo determinado en la normativa urbanística del Plan General.

3.3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 17, 22 Y 24 CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TIPO I

Igualmente se trata de manzanas con una característica común igual a la de las relacionadas en la ordenanza precedente: Están delimitadas por calles entre las que existe un notable desnivel (derivado de la topografía existente) que debe resolverse con la edificación y entre las alternativas posibles se ha optado por configurar manzanas que puedan acoger parcelas de mucha longitud frente a la anchura, de manera que la edificación se establezca sobre dos rasantes y sea esa parcela (o ese edificio) el que resuelva el salto. Se ha tratado de ordenar la edificación de estas manzanas de manera que se potencie la imagen de la urbanización hacia el exterior, asentándose sobre el escarpado terreno que existe mediante la formación de “bancales” y disponiéndolas para aprovechar las ventajas de la doble orientación ya que el escalonamiento a que podría acudir en este caso encarecería notablemente la construcción, no se adecuaría a los parámetros de ocupación del Plan General y dificultaría la permeabilidad buscada.

La diferencia de pendientes que ahora presentan las rasantes de las calles “más alta” y “más baja”, también requieren

augmentar la altura de la edificación situada en la calle “más alta” para no provocar la ineludible aparición de semisótanos o sótanos en la edificación de la calle “más baja”, pero el sistema de medir debe cambiarse para que el resultado sea mejor. Por ello y en aras de la imagen general se acude nuevamente a ese recurso reglamentándolo mediante el sistema para medir la altura.

Por ello cada edificio de estas manzanas dispondrá también de dos plantas bajas diferentes. La que se ajusta a la rasante de la calle “más alta” y la que se ajusta a la de la calle “más baja”. Esta última se utilizará para los garajes y su techo formalizará una terraza abierta al paisaje.

Ello conlleva la existencia de dos cuerpos de edificación. El situado en la parte superior, destinado a la vivienda y el ubicado en la parte inferior destinado a garaje.

A los efectos de la determinación de las alturas, las dos plantas del edificio se contarán desde la rasante de la calle más alta, debiendo quedar retrasada la fachada posterior sobre la alineación de la calle con rasante “más baja” de manera que en ningún caso puedan percibirse tres alturas desde el exterior. Sobre la rasante de la calle dispuesta a nivel inferior solamente se permite una planta, cuya altura (a los efectos de ajustar la imagen y para salvar los desniveles existentes) será variable y superará en muchas manzanas los tres metros y medio debido, como ya se ha dicho, a las características topográficas del terreno.

Las ordenanzas definirán por tanto aquellos parámetros que ajusten las edificaciones a estos criterios y en concreto establecerán las alineaciones, los retranqueos, el fondo edificable, las rasantes, la altura, la ocupación y la edificabilidad.

A los efectos de clarificar estos conceptos se ha acompañado en el punto 3.3.1. de estas ordenanzas un gráfico que describe estas determinaciones.

3.3.3.1.- CONDICIONES DE USO

Las permitidas por el Plan General:

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.3.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores

nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su disposición respecto de las rasantes de las calles y su ubicación. Hablaremos por tanto de la fachada a la calle con rasante “más alta”, de la fachada a la calle con rasante “más baja” y de la fachada a las calles o espacios “laterales”.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS ALTA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas por los retranqueos y las calles sobre las que pueden o no pueden establecerse (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
17	Calle nº 8
22	Calle nº 20
24	Calle nº 19

Se establecen dos tipos posibles de retranqueos a los que deberán ajustarse los edificios siempre POR MANZANAS COMPLETAS. Es decir se elegirá una posibilidad u otra de las que a continuación se relacionan para la manzana objeto de edificación y todos los edificios de esa manzana deberán adoptar ese criterio.

1ª Posibilidad.- Ningún elemento de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma 3 metros de distancia.

2ª Posibilidad.- La fachada de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin establecer ningún retranqueo, hasta ocupar el 50% de la longitud del frente de la manzana, siempre que el resto de las fachadas de los edificios se retranqueen un mínimo de tres metros de la alineación citada. Se entiende que el 50% mencionado puede ser el resultado de sumar la totalidad de los retranqueos parciales que puedan establecerse.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE CON RASANTE MÁS BAJA

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles de las que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
17	Calle nº 15
22	Calle nº 22
24	Calle nº 18

En la fachada de la planta baja (medida desde la rasante de estas calles) no se permiten retranqueos sobre la alineación oficial exterior salvo que se establezcan por manzanas completas. Si se optase por esta posibilidad el retranqueo será establecido por el proyectista libremente.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LAS CALLES O ESPACIOS LATERALES

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles o espacios de los que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES O ESPACIOS A LOS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
17	Calle nº 14 y manzana 43
22	Calles laterales
24	Calle 19 y manzana 46

Los retranqueos podrán disponerse libremente por el proyectista. En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- FONDO EDIFICABLE

Se establece únicamente desde la alineación de la calle con rasante "más alta". El fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medido sobre esa alineación será para cada una de las manzanas el que se indica a continuación:

MANZANA	CALLE DESDE LA QUE SE APLICA	FONDO EDIFICABLE
17	Calle nº 8	15 m
22	Calle nº 20	15 m
24	Calle nº 19	15 m

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por los laterales de las parcelas, y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se

hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales de los ejes de las calles se han grafiado en el plano nº 18. La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas. Para ello se aporta en el plano citado la distancia existente entre dos puntos consecutivos con la rasante definida.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los aceros en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes y alturas de acerado establecidas en el plano nº 17.

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas y si se establece una división en parcelas de la misma, con el mismo criterio obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a que tiene frente la parcela, la **RASANTE OFICIAL SUPERIOR** de una parcela (ROSP) que coincidirá con la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y **RASANTE OFICIAL INFERIOR** de una parcela

(ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Las rasantes de los espacios peatonales establecidos en los laterales de las manzanas serán definidas por el proyecto de urbanización y no afectarán a los niveles a tener en cuenta por las edificaciones que vendrán definidos mediante la aplicación del resto de parámetros de esta ordenanza.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

D.2.1.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE "MÁS ALTA"

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno libre de edificación en esa zona de la parcela, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela en esa calle.

Las rasantes de esa zona de la parcela (libre de edificación) se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardinerías, etc.

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

D.2.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA EN LA ZONA DEL EDIFICIO EN CONTACTO CON LA CALLE DE RASANTE "MÁS BAJA"

El frente de la planta baja construido sobre esa alineación se ajustará a la rasante de la alineación en cada punto de la misma.

E.- ALTURA

E.1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS ALTA

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y la distancia en metros que se fija en el cuadro que sigue, medidos desde la rasante de la alineación oficial en el punto más alto de la manzana, hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
17	6,50 m
22	7,50 m
24	6,50 m

El plano horizontal que pasa por el punto así obtenido será el que marque el límite máximo de altura en todo ese frente de la fachada. Es decir, si no se desea la cornisa puede ser horizontal en toda la fachada de la manzana.

Respecto de las construcciones por encima de la altura se estará a lo establecido por la normativa del Plan General.

E.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A LA CALLE MÁS BAJA

La altura máxima de la edificación se determinará de la manera que sigue:

1º.- Se trazarán hacia abajo dos planos horizontales paralelos al que determina la altura máxima de la edificación con frente a la calle más alta a las distancias siguientes:

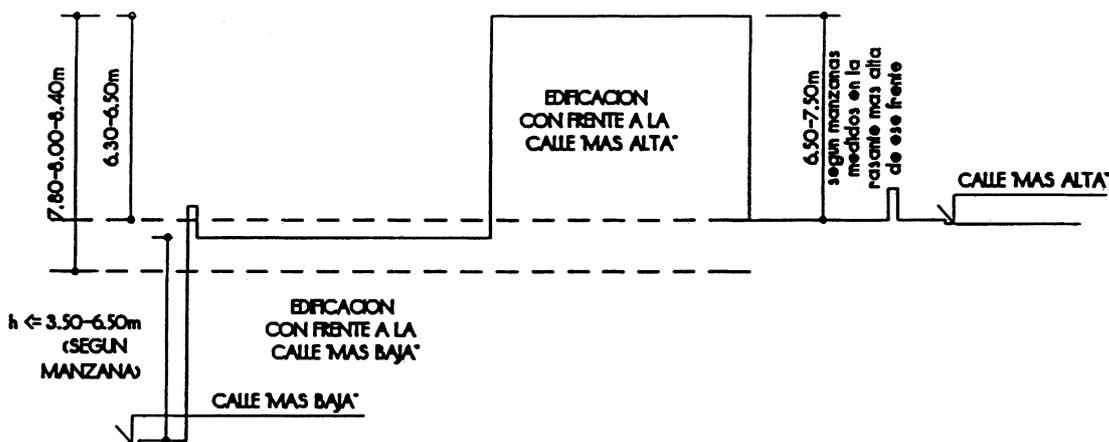
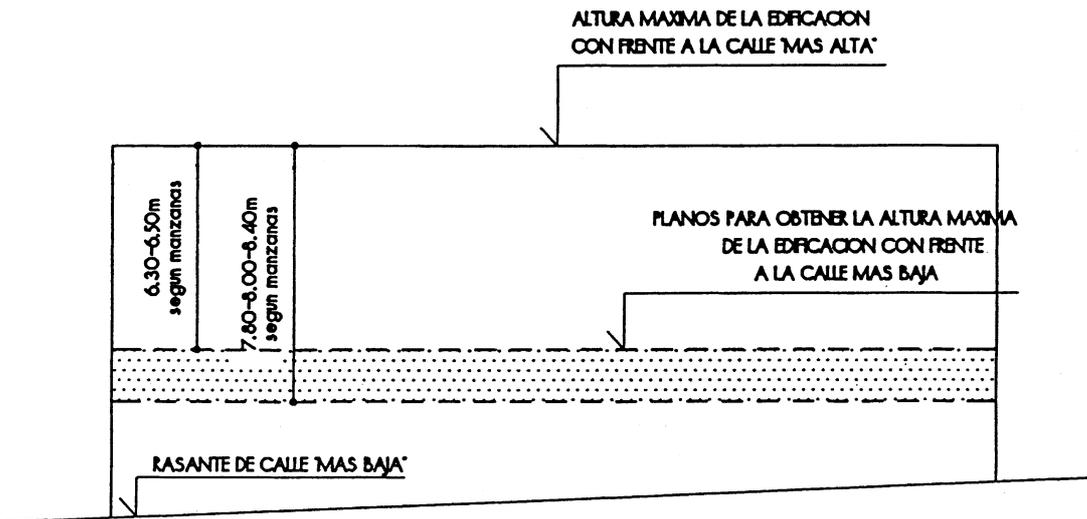
EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
17	a 6,30 y 7,80 m
22	a 6,50 y 8,00 m
24	a 6,50 y 8,40 m

2º.- El plano horizontal que define la altura máxima de la edificación estará situado en la franja delimitada por los dos planos citados en el párrafo anterior con la condición adicional de que en ningún caso la altura así obtenida supere en ningún punto las siguientes distancias:

EN LAS MANZANAS	DISTANCIA
17	3,50 m
22	3,50 m
24	6,50 m

Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de las protecciones y el mobiliario, tales como barandillas, muretes, jardinerías, etc. que como mucho podrán alcanzar un metro de altura desde ese nivel.

Para aclarar estos conceptos se acompaña el gráfico que sigue:



Deberá tenerse en cuenta que se formalizarán cuerpos de edificación con bastante altura en algunos casos y que su tratamiento arquitectónico es importante a los efectos de la imagen general. Por ello y dado que los planos citados se consideran envolventes de los máximos posibles y que en muchas manzanas es factible homogeneizar la altura dentro de esas envolventes y conseguir líneas de coronación horizontales (sin escalonamientos) se recomienda el estudio de ambas posibilidades cuando se realice el proyecto de arquitectura.

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela. Los porches y terrazas abiertos computarán al 50%.

Si el garaje se construye siguiendo las indicaciones de estas ordenanzas (como planta baja a contar desde la calle “mas baja”) no

computará a estos efectos. Si se construye como planta baja a contar desde la calle “más alta”, si computaría.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las manzanas y el número de viviendas máximo que sobre cada una de ellas puede edificarse es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (en m ² const.)	Nº DE VIVIENDAS
17	901,96	7
22	238,70	2
24	1.668,29	13

La edificabilidad corresponde a un coeficiente sobre la superficie de la manzana de 1,20 m²/m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de la calle más alta.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

H.- VUELOS.

Se estará a lo determinado en la normativa urbanística del Plan General.

3.3.4.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 6, 7, 8, 9, 14 y 18 CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TIPO 2

Se trata de unas manzanas que al situarse en terrenos de topografía más nivelada no necesitan resolver desniveles y su garaje (de construirse) debe realizarse en sótano o semisótano ya que la ocupación de la parcela no permite hacerlo en las plantas bajas (aunque si se desea puede hacerse cumpliendo los correspondientes indicadores).

3.3.4.1.- CONDICIONES DE USO

Las permitidas por el Plan General:

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.4.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos

referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su disposición en la urbanización y al objeto de conseguir una imagen coherente. Por ello hablaremos de fachada a la calle “principal”, a la calle “trasera” y a las calles o espacios laterales.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE PRINCIPAL.

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas por los retranqueos y las calles sobre las que pueden o no pueden establecerse (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
6	Calle nº 7
7	Calle nº 7
8	Calle nº 9
9	Calle nº 10
14	Manzana nº 41
18	Calle nº 20

Se establecen dos tipos posibles de retranqueos a los que deberán ajustarse los edificios siempre POR MANZANAS COMPLETAS. Es decir se elegirá una posibilidad u otra de las que a continuación se relacionan para la manzana objeto de edificación y todos los edificios de esa manzana deberán adoptar ese criterio.

1ª Posibilidad.- Ningún elemento de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma 3 metros de distancia.

2ª Posibilidad.- La fachada de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin establecer ningún retranqueo, hasta ocupar el 50% de la longitud del frente de la manzana, siempre que el resto de las fachadas de los edificios se retranqueen un mínimo de tres metros de la alineación citada. Se entiende que el 50% mencionado puede ser el resultado de sumar la totalidad de los retranqueos parciales que puedan establecerse.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE TRASERA.

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles de las que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
6	Calle nº 26
7	Calle nº 26
8	Calle nº 10
9	Calle nº 11
14	Calle nº 10
18	Calle nº 5

El retranqueo (de existir) será establecido libremente por el proyectista.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LAS CALLES O ESPACIOS LATERALES

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles o espacios de los que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
6	Calle nº 8 y manzana 38
7	Calle nº 11 y manzana 38
8	Calles nº 7 y nº 13
9	Calles nº 7 y nº 13
14	Calle nº 13 y manzana 52
18	Manzana nº 44 y calle lateral

Los retranqueos podrán disponerse libremente por el proyectista. En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- FONDO EDIFICABLE

No se establece, pudiéndose disponer libremente el edificio sobre la parcela.

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por los laterales de las parcelas, y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales de los ejes de las calles se han grafiado en el plano nº 18. La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas. Para ello se aporta en el plano citado la distancia existente entre dos puntos consecutivos con la rasante definida.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes y alturas de acerado establecidas en el plano nº 17.

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas y si se establece una división en parcelas de la misma, con el mismo criterio obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a que tiene frente la parcela, la RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) que coincidirá con la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Las rasantes de los espacios peatonales establecidos en los laterales de las manzanas serán definidas por el proyecto de urbanización y no afectarán a los niveles a tener en cuenta por las edificaciones

que vendrán definidos mediante la aplicación del resto de parámetros de esta ordenanza.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno libre de edificación en esas zonas de la parcela, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela en esa calle.

Las rasantes de esa zona de la parcela (libre de edificación) se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardinerías, etc. y las rampas de acceso a garajes.

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

E.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Si se construye semisótano, la altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 7,90 m, medidos desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

Si no se construye semisótano, la altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 6,50 m medidos desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

En el caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4% y de veinte metros si es inferior.

De esta manera Y ACTUANDO SIEMPRE POR MANZANAS COMPLETAS se obtendrá una línea envolvente de la posible edificación en la manzana, de la que ningún edificio podrá sobresalir (aunque se actúe por parcelas individualizadas).

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela. Los porches y terrazas abiertos computarán al 50%.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las manzanas y el número de viviendas máximo que sobre cada una de ellas puede edificarse es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (en m ² const.)	Nº DE VIVIENDAS
6	1.123,61	7
7	1.923,59	13
8	1.093,18	7
9	356,04	2
14	266,71	2
18	476,31	4

La edificabilidad corresponde a un coeficiente sobre la superficie de la manzana de 1,20 m²/m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante del terreno, en el interior de las parcelas.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

H.- VUELOS.

Se estará a lo determinado en la normativa urbanística del Plan General.

3.3.5.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 27, 28, 29 y 30 CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TIPO 3

Se trata de unas manzanas que al situarse en torno al parque con la obligación de adaptarse a la topografía circundante y por tanto

con la obligación de salvar un desnivel de importancia, (el parque es una hondonada en la actualidad y debe seguir siéndolo debido a la preexistencia de las edificaciones ya realizadas que deben ser mantenidas) con la particularidad de que el acceso a los garajes de las edificaciones debe realizarse desde el vial perimetral situado siempre a cotas más altas que las del parque. Ello significa, si hablamos desde la racionalidad que lo que es semisótano o sótano desde la rasante del vial de acceso supone una planta desde la rasante del parque y por ello debe regularse esta cuestión.

El criterio de regulación ha sido aprovechar el desnivel y el cerramiento trasero del posible sótano o semisótano para configurar el "cierre" del espacio verde, planteándolo como pared diseñada que propone una terraza-mirador desde las edificaciones hacia el parque. Se permite el acceso desde esas terrazas al espacio libre, cuestión que entiendo le dará cierta riqueza de uso a esos espacios.

Se regula ahora el fondo de edificación desde la alineación del vial de acceso al objeto de obtener retranqueos de la fachada del cuerpo principal del edificio sobre el lindero posterior de las parcelas de manera que la transición en altura se realice de manera tranquila.

3.3.5.1.- CONDICIONES DE USO

Las permitidas por el Plan General:

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de

formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.5.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su disposición en la urbanización y al objeto de conseguir una imagen coherente. Por ello hablaremos de fachada al vial, de fachada al "parque" y fachadas a los espacios laterales.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA AL VIAL

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas por los retranqueos y las calles sobre las que pueden o no pueden establecerse (ver plano nº 16):

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
27	Calle nº 25
28	Calle nº 25
29	Calle nº 23
30	Calle nº 23

Se establecen dos tipos posibles de retranqueos a los que deberán ajustarse los edificios siempre POR MANZANAS COMPLETAS. Es decir se elegirá una posibilidad u otra de las que a continuación se relacionan para la manzana objeto de edificación y todos los edificios de esa manzana deberán adoptar ese criterio.

1ª Posibilidad.- Ningún elemento de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma 3 metros de distancia.

2ª Posibilidad.- La fachada de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin establecer ningún retranqueo, hasta ocupar el 50% de la longitud del frente de la manzana, siempre que el resto de las fachadas de los edificios se retranqueen un mínimo de tres metros de la alineación citada. Se entiende que el 50% mencionado puede ser el resultado de sumar la totalidad de los retranqueos parciales que puedan establecerse.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA AL PARQUE.

No se permiten retranqueos de los sótanos o semisótanos de las edificaciones sobre esta fachada. Será obligado sin embargo un retranqueo mínimo de 7 m sobre esta alineación de las plantas que se construyan por encima de ese nivel. Ningún cuerpo de la edificación (en esas plantas) podrá sobresalir de un plano vertical paralelo a la alineación trazado a 7 m de la misma.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LOS ESPACIOS LATERALES.

Para no conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las manzanas afectadas y las calles o espacios de los que estamos hablando (ver plano nº 16):

MANZANA	ESPACIOS A LOS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
27	Glorieta y espacio libre de acceso al parque
28	Espacios libres de acceso al parque
29	Espacio libre de acceso al parque y manzana 32
30	Espacio libre de acceso al parque y manzana 32

Los retranqueos podrán disponerse libremente por el proyectista. En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ellas podrán abrirse huecos del edificio salvo las colindantes con la manzana 32.

B.- FONDO EDIFICABLE

Se establece en 15 m a contar desde las alineaciones correspondientes a los viales nº 23 y 25.

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por los laterales de las parcelas, y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales de los ejes de las calles se han grafiado en el plano nº 18. La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas. Para ello se aporta en el plano citado la distancia existente entre dos puntos consecutivos con la rasante definida.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los aceros en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes y alturas de acerado establecidas en el plano nº 17.

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas y si se establece una división en parcelas de la misma, con el mismo criterio obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a que tiene frente la parcela, la RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) que coincidirá con la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Las rasantes de los espacios peatonales establecidos en los laterales de las manzanas serán definidas por el proyecto de urbanización y no afectarán a los niveles a tener en cuenta por las edificaciones que vendrán definidos mediante la aplicación del resto de parámetros de esta ordenanza.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno libre de edificación en esas zonas de la parcela, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela en esa calle.

Las rasantes de esa zona de la parcela (libre de edificación) se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc. y las rampas de acceso a garajes.

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

E.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Si se construye semisótano, la altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 7,90 m medidos desde la rasante de la

alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

Si no se construye semisótano, la altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y 6,50 m medidos desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: La cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa.

En el caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4% y de veinte metros si es inferior.

De esta manera Y ACTUANDO SIEMPRE POR MANZANAS COMPLETAS se obtendrá una línea envolvente de la posible edificación en la manzana, de la que ningún edificio podrá sobresalir (aunque se actúe por parcelas individualizadas).

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela. Los porches y terrazas abiertos computarán al 50%.

Si el garaje se construye siguiendo las indicaciones de estas ordenanzas (como planta baja a contar desde el parque no computará a estos efectos). Si se construye como planta baja a contar desde la calle "más alta", si computaría.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las manzanas y el número de viviendas máximo que sobre cada una de ellas puede edificarse es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (en m ² const.)	Nº DE VIVIENDAS
27	729,65	5
28	1.457,24	10
29	1.602,96	11
30	1.020,07	7

La edificabilidad corresponde a un coeficiente sobre la superficie de la manzana de 1,20 m²/m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante del terreno, en el interior de las parcelas, salvo los sótanos y semisótanos establecidos en base a la rasante del vial que aunque sobresalgan por la parte posterior, no computarán.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

H.- VUELOS.

Se estará a lo determinado en la normativa urbanística del Plan General.

3.3.5.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECIFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Los cerramientos al parque y a los espacios laterales se ejecutarán POR MANZANAS COMPLETAS con el mismo diseño. Se recomienda el hormigón visto con encofrado en formato grande o la fábrica de ladrillo cara vista en tonos claros.

Convendría que el diseño y tratamiento de los elementos de acceso al parque y a los espacios laterales de cada una de las viviendas (si éstos se proyectan) dispusieran igualmente del mismo tratamiento POR MANZANAS COMPLETAS. Su altura no excederá de un metro sobre la determinada por el suelo de la terraza posterior (techo del sótano o semisótano).

Se prohíben los elementos disuasorios peligrosos (cristales rotos, rejas electrificadas, salientes en punta hacia el espacio público..., etc.).

Ningún elemento del cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial, salvo las plantaciones y las ramas de los árboles.

3.3.6.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS CON EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA ACTUALIDAD (MANZANAS Nº 31 y 32)

3.3.6.1.- CONDICIONES DE USO

Los existentes en la actualidad. No se autorizará en la nave existente en la manzana nº 31 ningún uso que no pueda obtener del Ayuntamiento la correspondiente licencia de apertura de actividad.

3.3.6.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público. Como alineaciones de los edificios se establecen las existentes en la actualidad.

A.2.- RETRANQUEOS

No se permiten.

B.- FONDO EDIFICABLE

No se establece.

C.- MEDIANERÍAS

Se permiten los huecos existentes en la actualidad. No podrán abrirse hacia el exterior ningún hueco más.

D.- RASANTES

En el interior de las manzanas las existentes en la actualidad. En las alineaciones exteriores, las establecidas para el parque por el proyecto de urbanización, que deberá adaptarse al máximo a las existentes en los edificios.

E.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La existente en la actualidad.

F.- OCUPACIÓN

La existente en la actualidad.

G.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

No se permite el aumento de las superficies construidas en estos momentos, ni el aumento del número de viviendas existentes.

H.- VUELOS

Los existentes en la actualidad.

I.- OTRAS

No se permitirán en los edificios existentes más obras que las relativas a la modernización y el mantenimiento de los edificios y aquellas que no alteren los indicadores establecidos en los apartados anteriores.

3.3.6.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Los cerramientos de las manzanas que han de establecerse cumplirán en su diseño las condiciones que se relacionan a continuación:

1.- La altura de cualquier elemento del mismo no superará los dos metros y veinte centímetros.

2.- Predominarán los huecos cerrados con rejas ornamentales sobre los macizos de fábrica.

3.- Se procurará la existencia de plantaciones ornamentales en el trasdós del cerramiento de manera que invadan éste y a medio plazo formalicen de manera genérica, la separación entre el espacio público y el privado.

4.- Se prohíben los elementos disuasorios peligrosos (cristales rotos, rejas electrificadas, salientes en punta hacia el espacio público..., etc.)

5.- Ningún elemento del cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial, salvo las plantaciones y las ramas de los árboles a partir de los tres metros de altura.

3.3.7.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Las ordenanzas establecidas en los apartados anteriores (3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 y 3.3.6) intentan regular la edificación para que se adapte a la imagen que el Plan Parcial propone para las edificaciones. Consiste esa imagen en los conceptos expresados en la memoria y las ordenanzas precedentes.

En cualquier caso, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Las establecidas para las manzanas en estas ordenanzas.

B.- EDIFICABILIDAD

La establecida para cada manzana en estas Ordenanzas.

C.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no superará el 60% de la superficie de la parcela.

3.3.8.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 2**3.3.8.0.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para la manzana nº 2, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la hora de definir espacial y ambientalmente la relación de esa manzana con la calle peatonal nº 6. Esta manzana pretende intervenir espacial y ambientalmente en ese espacio ofreciendo incluso la posibilidad de que pueda estar abierto al exterior (no obligatorio). La "rotura" del patio de manzana se debe producir. El cómo es cuestión del proyectista.

Comentado este espíritu se proponen ordenanzas que materialicen la idea aunque el proyectista puede también optar por otros caminos si piensa que puede mejorar el planteamiento.

3.3.8.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de "Alineaciones y Rasantes".

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a esta manzana, es de 1.954,55 m².

3.3.8.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de vivienda será el correspondiente al de la manzana cerrada, es decir aquella cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un espacio libre situado en su interior.

3.3.8.3.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el colectivo en cuarta categoría con más de 200 ocupantes y más de 4.000 m² de superficie construida.

En el sótano o semisótano, será el de garaje o complementario del mismo o del uso de alojamiento.

Se podrán ubicar en ellos cuartos de instalaciones, trasteros,...., etc.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las establecidas por el PGOU en la tabla de compatibilidades de usos del artículo III.7 del Título III, y desarrolladas por los apartados 2,3 y 4 del artículo III.32 de la normativa del Plan General.

Los patios de manzana podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de esas actividades.

3.3.8.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS****A.1.- ALINEACIONES EXTERIORES**

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

El fondo edificable y las alineaciones interiores se establecerán libremente por el proyectista con la limitación de que en todo caso pueda inscribirse en el interior del patio un círculo de 16 m de diámetro.

A.3.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

En la planta baja se producirán dos aperturas de la misma de siete metros de longitud en las fachadas indicadas en planos. Dichas perforaciones podrán estar cerradas al exterior mediante elementos de cerrajería aunque convendría favorecer la posibilidad de hacer público el uso de esos espacios y el patio o parte del mismo.

El resto de retranqueos (si existen) se dispondrán libremente por el proyectista con las limitaciones del Plan General.

Se recomienda que en los primeros 10 m contados hacia cada fachada a partir de las esquinas de las manzanas, no se produzcan retranqueos.

Los vuelos, si existen, serán de 0,80 m.

A.4.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES

Siempre que no invadan el espacio definido por el círculo de 16 m de diámetro que obligatoriamente ha de poder inscribirse en el patio, pueden disponerse libremente por el proyectista.

B.- RASANTES**B.1.- RASANTES OFICIALES EXTERIORES**

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:

En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:

De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

B.2.- RASANTES DEL PATIO DE MANZANA

Se establecen de manera que en ningún punto del patio en contacto con la edificación, la rasante del mismo quede a menos de 40 cm de altura del suelo de la planta baja del edificio.

C.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas medidas en el punto medio de tramos de fachada de 20 m de longitud.

D.- OCUPACIÓN

No se establece este indicador.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie construida máxima que se permite construir en esta manzana es de 6.000,06 m².

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir en viviendas, se computará toda la edificación de cada una de las plantas. La edificación que se construya en sótano o semisótano, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

F.- NÚMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas que puede construirse en esta manzana es de 56.

3.3.8.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

Deberán tenerse en cuenta en primer lugar los criterios generales establecidos en los primeros párrafos de esta ordenanza.

Otros conceptos que deberían tenerse en cuenta en el proyecto arquitectónico son los que siguen:

- Potenciación de las esquinas de los edificios.
- Importancia del tratamiento de las fachadas al patio ya que no debe ser un "patio interior".

Además de todo ello:

Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual.

3.3.8.6.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Si el proyectista entendiese que existe otra solución más idónea para resolver esta manzana, podrá proponerla de manera que adaptándose a las alineaciones oficiales exteriores establecidas y cumpliendo con las condiciones establecidas en estas

ordenanzas para la altura, edificabilidad total y nº de viviendas, se incluya en un estudio de detalle que deberá redactarse al efecto.

3.3.9.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 3 COMERCIAL

3.3.9.0.- COMENTARIO PREVIO

Se trata de una manzana localizada en la esquina noroeste del sector destinada al uso comercial.

3.3.9.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de "Alineaciones y Rasantes".

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a esta manzana, es de 3.500,29 m².

3.3.9.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será aislada.

3.3.9.3.- CONDICIONES DE USO

Uso de comercio local (CL - Superficie comercial con superficie construida de venta no superior a los 1.000 m²) en situación TI.

3.3.9.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen.

A.3.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 9 m sobre las alineaciones establecidas en las fachadas correspondientes al vial de sistema general y a la calle nº 9. Para el resto de alineaciones no se establecen retranqueos obligatorios.

Los vuelos (si existen) se dispondrán libremente por el proyectista.

B.- RASANTES OFICIALES EXTERIORES

Respetando las rasantes de acceso desde los viales del sector, podrán ajustarse las rasantes del edificio a los criterios del proyectista.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

C.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de 10,50 m a contar desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.

D.- OCUPACIÓN

No se establece.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en esta manzana es de 1.200 m². De los que solamente podrán destinarse a espacio de venta 1.000 m².

La edificación que se construya en sótano o semisótano, no computará siempre que su uso sea el de garaje, instalaciones, almacén u otro complementario al uso comercial.

Las terrazas y porches (dado el uso a que se destina la edificación) no se computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

3.3.9.5.- APARCAMIENTOS

El centro dispondrá como mínimo de unas 25 plazas de aparcamiento para el público. Además de éstos, dispondrán de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número mínimo de siete plazas.

En cualquier caso la superficie destinada a aparcamientos y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

3.3.9.6.- CONDICIONES ADICIONALES PARA LA EDIFICACIÓN EN ESTA MANZANA

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia establecidas en los artículos 111.40 y 111.41 relativas a las “Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias” y a las “Condiciones de aprovechamiento”.

3.3.10.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 33 (DOTACIONAL)

3.3.10.1.- CONDICIONES DE USO

Las que establezca el Ayuntamiento de Plasencia siempre que se refiera a Dotaciones.

3.3.10.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.1.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. No se determinan retranqueos.

A.2.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

A.3.- OCUPACIÓN

No se establece.

A.4.- EDIFICABILIDAD

La que determine el Ayuntamiento a la vista de las necesidades que se requieran en el momento de su construcción.

3.3.11.- ORDENANZAS REGULADORAS PARA LAS EDIFICACIONES DE LAS MANZANAS Nº 4 y 5 (DOTACIONALES)

3.3.11.1.- CONDICIONES DE USO

Las que establezca el Ayuntamiento de Plasencia siempre que se refiera a Dotaciones aunque se recomiendan los establecidos por el Reglamento de Planeamiento (equipamiento social y comercial).

3.3.11.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.1.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. No se determinan retranqueos.

A.2.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

A.3.- OCUPACIÓN

No se establece, pudiendo ocupar la edificación el 100% de la superficie de la manzana.

A.4.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total de cada una de las manzanas será de 391 m².

3.3.12.- ORDENANZAS REGULADORAS PARA LAS EDIFICACIONES DE LA MANZANA Nº 49 (INSTITUTO).

Dado el carácter de esta manzana las ordenanzas que deban regular la edificación en la misma serán establecidas por el Ayuntamiento.

Desde este Plan se proponen como cuestiones de interés, y se recomiendan, la integración del edificio (o los edificios) en el paisaje existente, la conservación del alcornoque existente en el límite oeste y la integración de la vaguada en la arquitectura que se proponga.

La alineación respecto de la carretera a la que deberá ajustarse el edificio que en esa manzana se construya será la que resulte de trazar una paralela a la arista de la calzada a una distancia de 25 m.

Se prohíben los accesos desde la carretera, debiendo efectuarse éstos desde las calles 21 y 24 del Plan Parcial.

Se procurará diseñar zonas verdes de protección en la franja de terreno resultante entre la carretera y el edificio.

CONSEJERÍA DE CULTURA

ORDEN de 30 de junio de 2003, por la que se hace pública la relación de beneficiarios de ayudas a la producción cinematográfica y audiovisual de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

De conformidad con el art. 7 de la Orden de 16 de diciembre (D.O.E. número 8 de 18.01.03), por la que se abre el plazo para presentación de solicitudes referentes a las ayudas a la producción de películas en 16 ó 35 mm, en soporte electromagnético (vídeo) o digital, con una duración inferior a 60 minutos para el año 2003, reguladas en el Decreto 160/2000, de 27 de junio, y a la vista de la propuesta de la Comisión designada a tal efecto.