

DECRETO 60/2006, de 4 de abril, para la aprobación definitiva del Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación y ordenación de terrenos procedentes de la dehesa “Los Monjes”, situados en la margen izquierda de la carretera de Malpartida de Plasencia, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por “Albatros, S.L.”, en el término municipal de Plasencia.

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllas a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1.j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado I del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 21 de marzo de 2006.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación

definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 4 de abril de 2006,

DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación y ordenación de terrenos procedentes de la dehesa “Los Monjes”, situados en la margen izquierda de la Carretera de Malpartida de Plasencia, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por Albatros, S.L., en el término municipal de Plasencia.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a la empresa Albatros, S.L. la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-

administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Dado en Mérida, a 4 de abril de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

ANEXO

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PIR “LOS MONJES”, DE PLASENCIA

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de edificación.

Las presentes ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector PIR I del P.G.O.U. de Plasencia, desarrollando y concretando sus normas urbanísticas en el espacio delimitado por la Unidad de Actuación UA PIR I.

Para este Sector se aplicarán las siguientes Condiciones Generales de Aprovechamiento. En todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Plasencia.

Condiciones generales de aprovechamiento.

Artículo 1. Objeto.

En este artículo se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene de la edificación; sin perjuicio de las disposiciones de igual rango o superior y de las determinaciones pormenorizadas contenidas en estas Normas en relación con los usos urbanos.

Artículo 2. Tipos de edificación.

El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.

Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- a) Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.
- b) Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.
- c) Edificación predominantemente residencial de baja altura.
- d) Edificación exclusivamente destinada a usos terciarios.
- f) Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

Artículo 3. Solar, parcela y ocupación de parcela.

a) Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

b) Parcela edificable o neta: es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

c) La parcela mínima es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones con la menor superficie admisible o las menores dimensiones admisibles, dimensiones o superficies fijadas por el Plan General y el presente documento.

d) Ocupación: Se entiende por ocupación dentro de una parcela el porcentaje de su superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos. Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

Artículo 4. Alineaciones.

Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites definidores de la separación bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien —dentro del primero— del sujeto a otros usos globales y del sujeto a la calificación de espacios libres, bien —dentro del segundo— de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano y/o urbanizable aquél que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico. Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza. Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:

a.1. Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público.

a.2. Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza. Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.

c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

Artículo 5. Rasantes.

a) Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el documento de Ordenación Detallada.

b) Rasante del terreno: Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su

tipología, se separe de las alineaciones oficiales. Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar el que se solicitará la licencia previa o fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

Artículo 6. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 7. Alturas.

a) Altura de la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza, se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas.

Cuando la altura se ordena sólo por número de plantas, y en ausencia de otra determinación de la ordenanza de aplicación, se entenderá, para los edificios de una sola planta, un máximo de 4,00 metros y para los edificios de más de una planta, un máximo total a razón de 4,00 metros para la planta baja y 3 metros por cada planta más, incluidos siempre sus forjados.

En los casos de especial configuración del terreno, por desniveles en la rasante se permitirá una planta más en los siguientes casos:

1. En los saltos de nivel producidos en las edificaciones con el objeto de adaptarse a la altura máxima permitida, se permitirá una planta más en los tramos que sea necesario.

2. En el frente de fachada donde se localice el acceso a garajes situados en planta semisótano o inferiores, pudiendo mantener dicha planta más sobre el resto de fachadas del mismo edificio con la profundidad que sea necesaria.

b) Cómputo de alturas:

b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: la cara inferior del forjado de la última planta.

En caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de veinte metros.

b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación, soleamiento o ventilación al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.

b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.

c) Altura libre de piso mínima: se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento terminado y la del techo de una misma planta; con carácter general se establece un mínimo de 2,50 m que para garajes y aparcamientos será de 2,20 m, con las salvedades que se determinan en las ordenanzas individuales de los usos.

d) Altura de la edificación abierta, aislada, exenta o unifamiliar: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

e) Construcciones permitidas por encima de la altura. Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros sin iluminación natural individual, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Estas condiciones volumétricas regirán para la construcción de áticos destinados a vivienda.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30° debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Se permite situar habitaciones vivideras bajo esta cubierta.

En todo caso deberá resolverse en la composición y materiales de alzados el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación en concordancia con la composición del edificio y las condiciones del enclave en el que se ubique, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

f) Entreplantas: En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local; deberán retranquearse siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y tendrán su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no permitiéndose su funcionamiento independiente de dicho local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

g) Semisótano y sótano: Salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. La planta situada bajo la rasante debajo de la planta baja o el semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,40 m.

Artículo 8. Superficies.

a) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

b) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

c) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

Artículo 9. Edificabilidad.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresado respectivamente en m^3/m^2 ó en m^2/m^2 . Salvo especificación en contrario, la medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones.

Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante

por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. Se computará la superficie de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante supere 1,50 metros, medida en cualquier punto; no computándose en caso contrario.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos de edificación caso de permitirse que sobresalgan en relación con las alineaciones oficiales, así como las terrazas cubiertas con independencia de su cerramiento.

No podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso. No serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

Artículo 10. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción libre a vías y aparcamientos, conceptuándose el restante como espacio libre.

Artículo 11. Espacio libre privado.

Es la zona de terreno de espacio abierto privado; no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes.

Artículo 12. Entrantes, salientes y vuelos.

a) Generalidades:

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo determinación en contrario.

2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándose cuerpos de edificación pudiendo admitirse su

conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianería.

6. Las fachadas interiores de los patios de manzana deberán tratarse con carácter de fachadas principales al menos siempre que sean visibles desde el espacio exterior accesible, todo ello sin perjuicio de las determinaciones expresas de estas ordenanzas en relación con estas fachadas.

b) Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada serán como mínimo los siguientes:

calles o distancias de 25 m o más: 1,20 m.

calles o distancias de 20 m hasta 25: 1,00 m.

calles o distancias de 12 m hasta 20: 0,80 m.

calles o “ menores de 12 m no se permiten

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo,

igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

3. No se permiten cuerpos volados en los patios de manzana.

c) Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

d) Limitaciones de los voladizos.

No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 m. sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo.

En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela.

e) Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

f) Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Artículo 13. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras y, en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo toda ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y composición. Se prohíbe la ubicación en fachada a vía pública de tendederos de ropa. Las unidades condensadoras climatizadoras deberán alojarse en espacios fuera del plano principal de fachada, preferentemente en terrazas, tendederos u otra solución que impida su vista directa desde el exterior.

c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación central y siempre

que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la composición y seguridad de las edificaciones.

d) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, incluido un buzón para el cartero, y situados en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrados en el diseño del ámbito en el que se ubiquen.

e) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

f) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento en el momento de finalizar las obras de edificación y en la proporción mínima de una plaza por cada vivienda.

g) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 14. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse al Ayuntamiento en perfecto estado y, en su uso debido y normal funcionamiento.

b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

Ordenanza VBA "VIVIENDA EN BLOQUE ABIERTO". Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

VBA “VIVIENDA EN BLOQUE ABIERTO”	
Definición	Es aquella en que la edificación se distribuye en bloques de viviendas exentos dejando entre edificaciones espacios libres destinados a viales o zonas ajardinadas.
Categorías	Pueden establecerse categorías distintas designadas con las siglas comunes VBA (Vivienda en Bloque Abierto) y un número de orden, que indica la altura máxima de plantas y/o los metros hasta el techo de la última planta.
Edificabilidad	La resultante de aplicar los parámetros de altura máxima y ocupación.
Alineaciones y rasantes.	Son la definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. a) Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público. b) Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza. Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.
Retranqueos	Serán libres dentro del espacio definido por las alineaciones oficiales. Se establece un retranqueo a lindero lateral y posterior de 3 metros, que se podrá suprimir cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último no ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante, de realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora. En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial de adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería, como si fuese fachada, por parte del que se adosa.
Separación entre bloques	Será la establecida por las alineaciones oficiales y alineaciones interiores.
Parcela mínima	La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales.
Dimensiones máximas de los bloques	La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 100 metros lineales.
Usos	Se admiten en planta baja las actividades del uso terciario de las categorías TOB, TOC y T1. El uso comercial en su categoría CL, de comercio local, se considera compatible con el de alojamiento, en las condiciones de la TOB El uso de oficinas se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB. El uso religioso, con culto público, de la categoría I (iglesia) se permite sólo en planta baja. El uso religioso de la categoría C (conventos) se considera compatible con el de alojamiento en todas sus categorías. Se admite el uso terciario en edificio exclusivo, categoría T2.

Ficha de planeamiento

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA	
UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA PIR 1
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	120.950,38 m²
Superficie de la Unidad de Actuación a efectos de calculo de aprovechamientos	120.000,00 m²
Densidad de viviendas	56 Viv /Ha
Número máximo de viviendas	672
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento medio sector	0,777 m²/m²
Aprovechamiento edificable total	93.297,00 m²
Techo máximo edificable residencial	74.547,00 m²
Techo máximo edificable terciario	18.750,00 m²
Superficie de suelo de aprovechamiento privado Residencial	56.427,35 m²
Superficie de suelo de aprovechamiento privado Terciario	20.607,25 m²
CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	10.948,54 m²
Espacios libres de dominio y uso público VA y VL	14.307,24 m²
Equipamientos Genéricos	18.660,00 m²
% Bruto de cesión (m ² sup. Cesión / m ² sup. bruta)	36,31 %
Sistema de Actuación recomendado: Compensación.	
Observaciones: La UA PIR 1 está dividida en estas cuatro zonas:	
Ver Art. A.2.4. Desarrollo y ejecución de la propuesta de ordenación detallada.	
Zona A: Uso Terciario , cuya ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.	
Condiciones particulares.	
- Superficie: 22.616,66 m ² .	
- Uso principal: Terciario	
- Edificabilidad máxima permitida: 13.000 m ² .	
- Altura máxima permitida: 4 plantas.	

- La ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Los Estudios de Detalle y el Programa de Ejecución podrán, para esta "Zona A", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona B" y con la "Zona D". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Zona B: Uso principal Residencial del Programa Especial de Vivienda de la Junta de Extremadura y Uso compatible Terciario. Incorpora la ordenación detallada. Área que sirve de soporte al Programa Regional en materia de vivienda en concreto al Programa Especial de Viviendas de la Junta de Extremadura.

Condiciones particulares.

- Superficie: 40.916,36 m²
- Nº máximo de viviendas: 429
- Uso principal: Residencial vinculado al Programa Especial de Vivienda.
- Uso compatible: Terciario
- Edificabilidad máxima permitida Residencial: 42.500 m²
- Edificabilidad máxima permitida uso Terciario: 2.500 m²
- Altura máxima permitida: 6 plantas.

Mediante Estudios de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1 se podrá, para esta "Zona B", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona A" y con la "Zona D". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Zona C: Uso Dotacional, cuya ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Condiciones particulares.

- Superficie: 23.000,91 m²
- Uso principal: Equipamiento Genérico.

La ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Zona D: Uso principal Residencial - Vivienda de Renta Media y Uso compatible Terciario, cuya ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Condiciones particulares.

- Superficie: 34.416,45 m²
- N° Máximo de viviendas: 243
- Uso principal: Residencial. Vivienda de Renta Media.
- Uso compatible: Terciario
- Edificabilidad máxima permitida residencial: 32.047 m².
- Edificabilidad máxima permitida uso Terciario: 3.250 m²
- Altura máxima permitida: 6 plantas.
- La ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Los Estudios de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1 se podrá, para esta "Zona D", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona A" y con la "Zona B". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Zona	Usos	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilid. Res. m ²	Edificabilid. Ter. m ²
Zona A	Terciario	CU/ CL /HL /HU /O/ EQUIPAMIENTO GENÉRICO	20.607,25	-	13.000
	Viario	-	2.009,41	-	-
parcial			22.616,66	-	13.000
Zona B	Residencial *	VBA	24.002,78	42.500	2.500
	Cesión zona verde	VL /VA	11.441,98	-	-
	Viario	-	5.471,60	-	-
parcial			40.916,36	42.500	2.500
Zona C	Equipamiento Comunitario	EQUIPAMIENTO GENÉRICO	18.660,00	-	-
	Cesión zona verde	VA	873,38	-	-
	Viario	-	3.467,53	-	-
parcial			23.000,91	-	-
Zona D	Residencial **	VBA	32.424,57	32.047	3.250
	Cesión zona verde	VA	1991,88		
parcial			34.416,45	32.047	3.250
parcial				74.547	18.750
Total			120.950,38		93.297

* (Residencial vinculado al Programa Especial de Vivienda)

** (Residencial para Viviendas de Renta Media)