

| | | |
|---|--|--|
| Centro Universitario de Mérida | 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 | Dpdo. en Enfermería Dpdo. en Enfermería Ing. Técnico en Informática Gestión Ing. Técnico en Informática Gestión Ing. Técnico Informática de Sistemas Ing. Técnico Informática de Sistemas Ing. Técnico en Topografía Ing. Técnico en Topografía Ing. Técnico en Telecomunicación. Telemática Ing. Técnico en Telecomunicación. Telemática Ing. Técnico en Diseño Industrial Ing. Técnico en Diseño Industrial |
| Centro Adscrito Cultural Santa Ana de Almendralejo | 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 | Maestro en Educación Primaria Maestro en Educación Primaria Maestro en Educación Infantil Maestro en Educación Infantil Maestro en Lenguas Extranjeras Maestro en Lenguas Extranjeras Dpdo. Trabajo Social Dpdo. Trabajo Social Ing. Técnico Industrias Agrarias y Alimentarias Ing. Técnico Industrias Agrarias y Alimentarias |
| Centro Adscrito de la Escuela de Enfermería de la Seg. Social | 181 182 | Dpdo. en Enfermería Dpdo. en Enfermería |

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 292/2007, de 31 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por “Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A.”, consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al suroeste del núcleo urbano, próximos al Complejo Deportivo de La Granadilla, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Viviendas y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Badajoz.

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites estable-

cidos 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 8 de marzo de 2007.

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.

Por todo ello, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Fomento y Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 31 de agosto de 2007,

DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A., consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al suroeste del núcleo urbano, próximos al complejo deportivo de La Granadilla, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Badajoz.

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 Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A., 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).

Mérida, a 31 de agosto de 2007.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento
y Presidente de la Agencia Extremeña
de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS

PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL CONSISTENTE EN RECLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE TERRENOS SITUADOS AL SUROESTE DEL NÚCLEO URBANO, PRÓXIMOS AL COMPLEJO DEPORTIVO DE LA GRANADILLA, CON DESTINO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ACOGIDAS AL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE EXTREMADURA 2004-2007

BADAJOZ

CUADRO DEL ÁREA DE REPARTO

| AREA DE REPARTO | SECTORES | USO GLOBAL | USO ESPECIFICO | SUPERFICIE BRUTA | EDIFICABILIDAD UNITARIA | EDIFICABILIDAD TOTAL | COEFICIENTE homogen. | APROVECH. TOTAL | APROVECH. SECTOR | APROVECH. MEDIO (AR) | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|----------------------|--|
| (AR) | | | | m2s | m2t/m2s | m2t | | m2t uc (ua) | ua/m2s | ua/m2s | |
| AR-11 | SUB-CC.11.1 | Residencial | viv 60000€ | | | 76.752 | 0,67 | 51.424 | 0,7634 | 0,7634 | |
| | | Residencial | Viv Media | | | 105.534 | 1,00 | 105.534 | | | |
| | | Equipamiento privado | Edificio exclusivo | | | 30.273 | 1,36 | 41.171 | | | |
| | | Equipamiento privado | Locales P.Baja | | | 10.527 | 1,59 | 16.738 | | | |
| | Superf bruta con dcho aprovechamiento | | | | 281.446,00 | | 223.086 | | 214.867 | | |
| | SG obtenido | | | P9003 | 11.139,00 | | | | | | |
| | camino público | | | P9004 | 676,00 | | | | | | |
| | SG obtenido | | | P9008 | 3.891,00 | | | | | | |
| | SG con aprovech. en el SUB-CC-6,1,6 | | | | 1.286,00 | | | | | | |
| | TOTAL AR-11 | | | | 298.438,00 | | 223.086 | | 214.867 | | |

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN

| SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION DEL P.I.R. | |
|---|----------------|
| SUPERFICIES | m2s |
| Suelo bruto | 298.438 |
| Sistema General viario | 20.390 |
| Sistema General espacios libres | 25.728 |
| Suelo neto | 252.320 |
| Superficie Sistemas Locales obtenidos | 0 |
| Superficie Neta con derecho a aprovechamiento | 252.251 |
| SUPERFICIE NETA TOTAL | 252.251 |
| Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento | 29.195 |
| Superficie Sistemas Generales obtenidos | 16.923 |
| Superficie Sistemas Generales Públicos TOTALES | 46.118 |
| Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento | 281.446 |
| SUPERFICIE BRUTA TOTAL | 298.438 |

| CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION | | | |
|---|--|----------------------------------|------------|
| | | Superficie total de la Actuación | 298.438,00 |
| calificación del suelo | Residencial | 88.816 | |
| | Equipamiento Privado | 20.182 | |
| | Dotacional: Equipamientos Públicos | 45.250 | |
| | Zonas Verdes | 33.650 | |
| | Areas peatonales | 9.182 | |
| | Viales | 55.240 | |
| | Sistema General Espacios Libres | 25.728 | |
| | Sistema General Viario | 20.390 | |
| Densidad | viv/Ha (sobre superficie bruta) | 55 | 1.640 |
| Edificabilidad | m ² t/m ² s (sobre superficie bruta) | 0,7475 | 223.086 |

| DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO | | | | | | | |
|---|----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|---|---|
| CARÁCTER DEL SUELO | | SUPERFICIE DE SUELO | | | EDIFICABILIDAD | | |
| PROPIEDAD | DESTINO | % | SUPERFICIE PROYECTO m ² s | TOTALES | EDIFICAB. NETA m ² t | EDIFICAB. UNITARIA NETA m ² t/m ² s | EDIFICAB. MEDIA BRUTA m ² t/m ² s |
| TITULARIDAD PUBLICA | ZONAS VERDES | 11,28 | 33.650,00 | 189.440,00 | | | |
| | PEATONALES | 3,08 | 9.182,00 | | | | |
| | EQUIPAMIENTO PUBLICO | 15,16 | 45.250,00 | | | | |
| | VIALES | 18,51 | 55.240,00 | | | | |
| | S.G.VIARIO | 6,83 | 20.390,00 | | | | |
| | S.G.ESPACIOS LIBRES | 8,62 | 25.728,00 | | | | |
| TITULARIDAD PRIVADA | RESIDENCIAL | 29,76 | 88.816,00 | 108.998,00 | 182.286,00 | 2,1709 | |
| | COMERCIAL | | | | 10.527,00 | | |
| | TERCIARIO | 6,76 | 20.182,00 | | 30.273,00 | 1,5000 | |
| TOTAL | | 100,00 | 298.438,00 | 298.438,00 | 223.086,00 | | 0,7475 |

Nº de Aparcamientos de carácter público anexos a viario: 1.337

RESUMEN ORDENACION PLAN DE ORDENACION

| MANZANA | SUB MANZANA | SUPERFICIES | | | | RESIDENCIAL | TIPOLOG. | Nº. MAX. PLANTAS | Nº Viv. PE | Nº Viv. Media | Edificab. Residencial | Edifi. Equip. Compatible | Edifi. Equip. en parcela exclusiva | Edificabilidad Total Lucrativa |
|-----------|----------------|---------------------|---------------|----------|---------------------|-------------|----------|---------------------|---------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| | | EQUIPAM. PÚBLICO | ZONA VERDE | PEATONAL | EQUIPAM. PRIVADO | | | | | | | | | |
| M1 | E(PU)-1 | 17.712,00 | | | | EAE/ESE | 3/8 | | | m2 | m2 | m2 | m2 | |
| | E(PR)-1 | | | | 17.113,00 | EAE/ESE | 3/8 | | | | | 1,5 m2/m2 | 25.670 | |
| | LVU-1.1 | | 4.023,00 | | | | - | | | | | | 0 | |
| | LVU-1.2 | | 1.380,00 | | | | - | | | | | | 0 | |
| M2 | E(PU)-2 | 7.985,00 | | | | EAE/ESE | 3/8 | | | | | 1,5 m2/m2 | | |
| | LVU-2 | | 7.533,00 | | | | - | | | | | | 0 | |
| 30.246,00 | LPA-2 | | | 3.896,00 | | | | | | | | | 0 | |
| | R-2.1 | | | | | EAE/EAA | 8 | 109 | | 12.753 | 1.420 | | 14.173 | |
| | R-2.2 | | | | | EAA | 8 | 33 | | 3.432 | 1.180 | | 4.612 | |
| | R-2.3 | | | | | EAA | 8 | 30 | | 3.320 | 800 | | 4.120 | |
| M3 | R-2.4 | | | | | EAA | 8 | 30 | | 3.510 | 960 | | 4.470 | |
| | LVU-3 | | 2.173,00 | | | | - | | | | | | 0 | |
| | LPA-3 | | | 1.394,00 | | | - | | | | | | 0 | |
| 10.718,00 | E(PR)-3 | | | | 3.069,00 | EAE/ESE | 3/8 | | | | | 4.604 | 4.604 | |
| | R-3.1 | | | | | EAE/EAA | 8 | 56 | 27 | 9.180 | 1.000 | | 10.180 | |
| | LVU-4 | | 6.780,00 | | | | - | | | | | | 0 | |
| | LPA-4.1 | | | 573,00 | | | - | | | | | | 0 | |
| 31.680,00 | LPA-4.2 | | | 1.230,00 | | | - | | | | | | 0 | |
| | E(PU)-4 | 3.405,00 | | | | EAE | 3 | | | | | 1,5 m2/m2 | | |
| | R-4.1 | | | | | EAE/EAA | 8 | 62 | 75 | 15.223 | 875 | | 16.098 | |
| | R-4.2 | | | | | EAE/EAA | 8 | 50 | 61 | 12.337 | 707 | | 13.044 | |
| R-4.3 | | | | | | EAE/EAA | 8 | 58 | 60 | 13.113 | 1.079 | | 14.192 | |
| | | | | | | | 8 | | | | | | | |

| MANZANA | SUB MANZANA | SUPERFICIES | | Nº. MAX. PLANTAS | Nº. Viv. PE | Nº. Viv. Media | Edificab. Residencial | Edifi. Equip. Compatible | Edifi. Equip. en parcela exclusiva | Edificabilidad Total Lucrativa | | |
|--------------|----------------|-------------|-----------|---------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|-----------|------------|
| M5 | LVU-5 | 2.771,00 | | | | | | | | | | |
| 15.526,00 | R-5.1 | | 3.130,00 | EAE/EAA | 8 | 64 | 7.290 | | | 7.290 | | |
| | R-5.2 | | 9.625,00 | EAE/EAA | 8 | 118 | 19.876 | | | 19.876 | | |
| M6 | LVU-6 | 5.070,00 | | | | | | | | 0 | | |
| 28.709,00 | LPA-6.1 | | 1.259,00 | | | | | | | 0 | | |
| | LPA-6.2 | | 830,00 | | | | | | | 0 | | |
| | R-6.1 | | 5.265,00 | EAE/EAA | 8 | 48 | 12.012 | 500 | | 12.512 | | |
| | R-6.2 | | 4.061,00 | EAE/EAA | 8 | 82 | 8.528 | 500 | | 9.028 | | |
| | R-6.3 | | 3.249,00 | EAE/EAA | 8 | 50 | 5.854 | 386 | | 6.240 | | |
| | R-6.4 | | 8.975,00 | EAE/EAA | 8 | 74 | 18.226 | 1.120 | | 19.346 | | |
| M7 | LVU-7 | 3.920,00 | | | | | | | | | | |
| 15.277,00 | R-7.1 | | 7.487,00 | EAE/EAA | 8 | 65 | 16.174 | | | 16.174 | | |
| | R-7.2 | | 3.870,00 | EAE/EAA | 8 | 60 | 7.020 | | | 7.020 | | |
| M8 | E(PU)-8 | 4.450,00 | | EAA | 3/8 | | | | 1,5 m2/m2 | | | |
| 12.998,00 | R-8.1 | | 8.548,00 | EAE/EAA | 8 | 62 | 14.438 | | | 14.438 | | |
| M9 | E(PU)-9 | 11.698,00 | | EAA | 3 | | | | 1,5 m2/m2 | | | |
| 11.698,00 | | | | | | | | | | | | |
| SUMAS | | 45.250,00 | 33.650,00 | 9.182,00 | 20.182,00 | 88.816,00 | 738,00 | 902,00 | 182.286,00 | 10.527,00 | 30.273,00 | 223.086,00 |

RESUMEN ORDENANZAS PLAN DE ORDENACION

| MANZANA | SUB MANZANA | USO | SUPERFICIE | TIPOLOGIA | Nº MÁX PLANTAS | % OCUPACION MAXIMA | RETRANQUEOS A LINDEROS | DOTACION MIN APARCAMIENTO INTERIOR |
|-----------|-------------|--------------------------------|------------|-----------|----------------|----------------------------|--|------------------------------------|
| M1 | E(PU)-1 | Equipamiento público | 17.712,00 | EAE-ESE | 3 a 8 | 65% P. Baja 50% Resto | Según Ordenanzas P.I.R. | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| 40.228,00 | E(PR)-1 | Equipamiento privado | 17.113,00 | EAE-ESE | 3 a 8 | 65% P. Baja 50% Resto | Según Ordenanzas P.I.R. | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | LVU-1.1 | Parque urbano | 4.023,00 | LVU | | | | |
| | LVU-1.2 | Parque urbano | 1.380,00 | LVU | | | | |
| M2 | EE(PU)-2 | Equipamiento Enseñanza público | 7.985,00 | EAE-ESE | 3 a 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Según Ordenanzas P.I.R. | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| 30.246,00 | LVU-2 | Parque urbano | 7.533,00 | LVU | | | | |
| | LPA-2 | Area peatonal | 3.896,00 | LPA | | | | |
| | R-2.1 | Residencial | 4.857,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-2.2 | Residencial | 1.827,00 | EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Ver ficha de condiciones particulares Artº 4.7 | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-2.3 | Residencial | 1.819,00 | EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-2.4 | Residencial | 2.329,00 | EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| M3 | LVU-3 | Parque urbano | 2.173,00 | LVU | | | | |
| 10.718,00 | LPA-3 | Area peatonal | 1.394,00 | LPA | | | | |
| | E(PR)-3 | Equipamiento privado | 3.069,00 | EAA-ESE | 3 a 8 | 100% en P. Baja | En planta baja se llegará al límite de parcela, satisfaciéndose la alineación vinculante; en el resto de plantas el retranqueo será libre. | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-3.1 | Residencial | 4.082,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Ver ficha de condiciones particulares Artº 4.7 | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |

| MANZANA | SUB MANZANA | USO | SUPERFICIE | TIPOLOGIA | Nº MÁX PLANTAS | % OCUPACION MAXIMA | RETRANQUEOS A LINDEROS | DOTACION MIN APARCAMIENTO INTERIOR |
|------------------|-------------|----------------------|------------|-----------|----------------|----------------------------|--|------------------------------------|
| M4 | LVU-4 | Parque urbano | 6.780,00 | LVU | | | | |
| | LPA-4.1 | Area peatonal | 573,00 | LPA | | | | |
| | LPA-4.2 | Area peatonal | 1.230,00 | LPA | | | | |
| | E(PU)-4 | Equipamiento público | 3.405,00 | EAE | 3 | 50% | Según Ordenanzas P.I.R. | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| M5 | R-4.1 | Residencial | 7.326,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-4.2 | Residencial | 6.100,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Ver ficha de condiciones particulares Artº 4.7 | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-4.3 | Residencial | 6.266,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | LVU-5 | Parque urbano | 2.771,00 | LVU | | | | |
| 15.526,00 | R-5.1 | Residencial | 3.130,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Ver ficha de condiciones particulares Artº 4.7 | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-5.2 | Residencial | 9.625,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | LVU-6 | Parque urbano | 5.070,00 | LVU | | | | |
| | LPA-6.1 | Area peatonal | 1.259,00 | LPA | | | | |
| 28.709,00 | LPA-6.2 | Area peatonal | 830,00 | LPA | | | | |
| | R-6.1 | Residencial | 5.265,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-6.2 | Residencial | 4.061,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | Ver ficha de condiciones particulares Artº 4.7 | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| | R-6.3 | Residencial | 3.249,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |
| M6 | R-6.4 | Residencial | 8.975,00 | EAE/EAA | 8 | 65% Baja y 1ª 50% Resto | | Art. 4.4.9 Ordenanzas P.I.R. |

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre el territorio municipal incluido en el PIR de la Granadilla en la ciudad de Badajoz, conforme a la delimitación que de dicho Sector se contiene en el correspondiente plano.

Artículo 1.2. Normativa complementaria aplicable.

En la regulación de circunstancias y aspectos no previstos en estas Ordenanzas se aplicarán las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión del Plan General, completándose el conjunto de preceptos complementarios del Plan de Ordenación con los que al respecto se establecen, o se puedan establecer, en la legislación urbanística general y en la legislación específica sectorial incidente en materia urbanística o edificatoria.

Artículo 1.3. Prelación normativa.

En el caso de existir discrepancias entre el conjunto de preceptos citados, se aplicará el siguiente orden de preferencia:

- Ley Estatal 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación específica sectorial.
- Ordenanzas Reguladoras del Plan de Ordenación.
- Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 2

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Artículo 2.1. Desarrollo del Plan de Ordenación del PIR.

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas manzanas del área objeto de planificación podrá llevarse a efecto

mediante su ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el Plan de Ordenación, definida en la documentación gráfica del mismo y en el apartado 4 de estas Ordenanzas, o mediante el desarrollo previo de los correspondientes Estudios de Detalle, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas.

Artículo 2.2. Gestión y ejecución del Plan de Desarrollo del PIR.

Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria del PIR, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan de Ordenación se llevará a efecto mediante una Unidad de Actuación, cuya delimitación gráfica coincide con la totalidad del Sector, señalándose, en principio, el Sistema de Cooperación como modalidad de actuación.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.1. Generalidades.

El objeto de los proyectos de urbanización es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo y para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprenderán la documentación mínima que se señala en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los proyectos de urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de un polígono o unidad de actuación se sujetarán al trámite señalado en el artículo 141 del citado Reglamento. En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supeditados al simple trámite de licencia municipal.

Por otro lado, en las Normas de Edificación se incluye la previsión normativa contenida en la revisión en curso del P.G.O.U. que complementa a la que se anota a continuación perteneciente al P.G.O.U. en vigor, como sea que entre ambas, los técnicos redactores del presente Plan de Ordenación no aprecian discrepancia alguna, y ante el supuesto de contradicciones no detectadas, serán de aplicación los preceptos contenidos en las adjuntas normas de edificación.

Artículo 3.2. Características zonas verdes.

En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes del Municipio.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, y en desarrollo de la presente normativa, dictar el Ayuntamiento la correspondiente Ordenanza Municipal en la que se significarán los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

— Vías Pecuarías. Cañada Real Sancha Brava. La integración de las mismas en los Sistemas Generales de Espacios Libres se realizarán de forma que conserven su carácter de vías de tránsito pecuario, procediéndose en su tratamiento a la mera operación de limpieza y regularización del terreno natural, manteniendo su trazado.

— Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.

— Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.

— No serán consideradas, a los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres, las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de las redes viarias o de servicios, ni tampoco las de estancia o recreo cuya superficie continua sea inferior a 1.000 m² o en las que no pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.

— Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

— En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se

destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

— Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

Artículo 3.3. Características áreas peatonales.

Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

— Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.

— En bulevares no se permitirán otras construcciones o instalaciones que las que formen parte de su ornamentación o mobiliario urbano, y será obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a la décima parte del ancho del bulvar ni a 2 metros, en sus bandas longitudinales exteriores.

— Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.

— En las áreas peatonales que por el uso edificatorio del subsuelo no dispongan del soporte necesario para el desarrollo de la vegetación, será obligatoria la provisión de elementos artificiales, (estanques, fuentes, jardineras, maceteros, etc.) que permitan la incorporación al área del elemento natural, al objeto de suavizar el negativo impacto que de tal deficiencia pudiera derivarse.

— No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 1.000 m² o que no permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro mínimo, ni los bulevares o áreas de juego de superficie continua inferior a 200 m² o cuyo ancho sea menor de 12 metros.

Artículo 3.4. Características de la red viaria.

En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

— Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.

— Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.

En los bordes exteriores de las aceras será obligatoria la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrizas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impidan la visibilidad del tráfico.

— Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho de 3,50 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

— Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica con lo que en cada caso pueda disponer el Organismo de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

En particular, el trazado que para la desviación Norte de la actual Carretera N-V se refleja en la documentación gráfica de esta Revisión debe estimarse con carácter meramente aproximativo, quedando supeditado tanto su definitivo trazado como las soluciones de cruces e intersecciones a lo que determine el proyecto específico correspondiente.

El diseño y dimensionado de las vías incluidas en las redes principales y secundarias se adaptará al que para cada una de ellas se establece en el correspondiente plano de Estructura General.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

— La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.

— En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.

— En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.

— Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

Artículo 3.5. Características de los aparcamientos.

En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico:

— Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán las expresadas en el artículo 4.5.16 de estas normas.

— Las áreas acotadas para el aparcamiento público en superficie dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4 metros para la disposición en espina, y de 5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4,50, 5 y 6,50 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.

Los estacionamientos de vehículos podrán situarse en las bandas exteriores a las vías públicas, directamente comunicadas con ellas sin separador, cuando no obstruyan o dificulten el tránsito de las mismas. En las redes principal y secundaria sólo se admitirá tal disposición para los aparcamientos en línea contiguas a vías de más de un carril de circulación por cada sentido de tráfico.

— Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, y su número y condición se adecuarán a los mínimos siguientes, según superficie del establecimiento:

- Para aparcamientos de hasta 2.000 m², un acceso unidireccional de uso alternativo.
- Para aparcamientos de 2.000 m² a 6.000 m², acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.

- Para aparcamientos de más de 6.000 m², dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,25 metros, y de aparatos elevadores, en cuantía mínima de un ascensor por cada 1.000 m², cuando la distancia entre el nivel del acceso exterior y el de la última planta de estacionamiento sea superior a 8 metros.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos. Éstas no podrán ser bidireccionales y su radio de giro mínimo, medido a eje de carril, no será inferior a 6 metros.

En los aparcamientos de superficie en planta superior a 2.000 m², será preceptivo el establecimiento de recorridos peatonales diferenciados de las áreas de estacionamiento y circulación rodada.

Todos los establecimientos destinados al estacionamiento público de vehículos dispondrán de servicios de información, control y vigilancia, y de aseos públicos dotados de lavabos e inodoros en cuantía análoga a la señalada para los locales de uso industrial.

— Los accesos rodados a locales destinados al aparcamiento privado de vehículos (garajes) cumplirán las condiciones establecidas para los aparcamientos públicos cerrados, con la única salvedad de que en garajes de superficie inferior a 600 m² y uso exclusivo de los ocupantes del edificio, se admitirá el utilizar como acceso el portal del inmueble siempre que las puertas de comunicación con otros locales de uso distinto sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros.

Asimismo, las características y condiciones de las rampas de acceso y comunicación entre plantas de los garajes se asimilarán a las de los aparcamientos públicos cerrados.

Todos los garajes, cuya superficie exceda de 6.000 m², y los de menor superficie que cuenten con un único acceso de circulación rodada, dispondrán, como mínimo, de un acceso peatonal, distanciado de los de vehículos, de 1 metro de ancho mínimo de paso y dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para el salvamento de personas y el ataque al fuego.

En los casos en que el acceso a las distintas plantas del garaje se realice mediante aparatos montacoches, el número de éstos no será inferior a una unidad por cada 20 plazas de aparcamiento

pudiendo suprimirse el espacio de espera horizontal en los casos de que el aparato montacoches comunique directamente con el acceso exterior.

No podrá autorizarse la instalación de cocheras o garajes individuales en vías cuyas bandas exteriores se destinen al estacionamiento público en superficie. En los restantes casos la distancia mínima entre los ejes de acceso de cocheras consecutivas será de 10 metros, con la única salvedad de las localizadas en áreas de residencia unifamiliar en las que podrá admitirse una distancia inferior.

— Todos los locales destinados al estacionamiento público o privado de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

Artículo 3.6. Características de la red de abastecimiento de agua.

— El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 1.600 litros por vivienda, o 400 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 1988 y de 50 m³ por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m³ por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

— Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Su instalación será subterránea, según zanjas trapezoidales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

— Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación, o en otras disposiciones de aplicación.

— En todas las áreas urbanas del Municipio será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en

cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio.

Artículo 3.7. Características de la red de saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Áreas urbanizadas con edificación en altura: 0,6

Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar: 0,4-0,5

Áreas industriales y de servicio: 0,2-0,3

Áreas de parques y jardines: 0,1

— Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente, y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá de conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%.

— Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y saltos de rasante, y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

— Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los mate-

riales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

Artículo 3.8. Características de la red de energía eléctrica.

Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las siguientes condiciones:

— Las subestaciones eléctricas y líneas de transporte aéreo en alta tensión que hayan de emplazarse en zonas urbanas o urbanizables, se localizarán y desarrollarán conforme a las áreas y trazados expresamente asignados para tal fin en el correspondiente plano de Estructura General.

— Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.

En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área, y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.

— Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión, y las de transporte en alta tensión cuyo trazado no se adecúe al de los pasillos eléctricos señalados, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

Artículo 3.9. Características de la red de alumbrado público.

— Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

— Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Artículo 3.10. Características de la red de telecomunicaciones.

En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.

Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

CAPÍTULO 4

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 4.1. Introducción.

Las presentes Normas Urbanísticas, están redactadas anticipando las contenidas en el Documento 1º (Tomo I) de Normativa Urbanística General, incluido en la Revisión del P.G.O.U. de Badajoz, pendiente al día de la fecha de su aprobación definitiva, con las adaptaciones necesarias para la ejecución del presente PIR, motivadas fundamentalmente por la proximidad del nivel freático que impide excavaciones profundas para la ejecución de sótanos, en aquellos aspectos que actualizan las definiciones y prescripciones del Plan General vigente, como sea que dicha Normativa no está definitivamente aprobada, incluimos a continuación aquellos artículos, que junto a los propios de la presente propuesta de Ordenación, constituyen el cuerpo normativo de aplicación en el Sector.

4.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. Definición y ámbito de aplicación.

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el siguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo Ámbito del Sector, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 4.2.2. Terminología y limitaciones.

A los efectos previstos en esta normativa los términos, definiciones y conceptos que en este artículo se definen tendrán el significado que para cada uno de ellos se expresa, y que complementan los establecidos en la legislación urbanística vigente.

— Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres públicos y viales públicos existentes.

— Alineaciones oficiales: Son las líneas fijadas en el correspondiente plano de ordenación del planeamiento aplicable, que definen y delimitan las áreas edificables de la red viaria y de los espacios libres exteriores (vías, plazas, etc.) de uso y dominio público.

— Alineaciones interiores: Son las líneas fijadas en la ordenación de detalle de una parcela en régimen de comunidad, que delimita las parcelas privativas de los viarios o espacios libres comunitarios.

— Alineación vinculante: Es aquella alineación oficial, a la que debe ajustarse la edificación, al menos en un 50% de su trazado.

— Alineación vinculante con soportales: Es aquella alineación vinculante definida por una línea de soportales.

— Altura de la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, rasantes de parcela en contacto con la edificación, hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta de la edificación.

— Altura máxima de la edificación: Es la distancia vertical media desde el punto medio de la fachada o a 10 metros del punto de nivel de rasante más bajo de la fachada en el supuesto de que los niveles de rasante entre ambos puntos de la fachada sea superior a 1 metro.

— Altura total: Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la acera o, en su caso, de la rasante de parcela en contacto con la edificación, hasta el punto constructivo más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

— Altura de las instalaciones: Es la distancia vertical máxima sobre la altura total, de los elementos técnicos de las instalaciones.

- Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre los elementos constructivos horizontales de carácter superficial, que delimitan el espacio habitable de una planta.
 - Altura de planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de los dos forjados o elementos estructurales consecutivos que delimitan dicha planta.
- En el caso de planta baja sin forjado inferior la altura se medirá desde la cara superior de la solera en contacto con el terreno.
- Ancho de vial: Es la menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación oficial y la opuesta del mismo vial.
 - Área homogénea: Es una parte de la manzana o submanzana que tiene idénticas condiciones de uso, tipología y número de plantas.
 - Cerramiento de parcela: Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.
 - Círculo inscrito: Es el círculo horizontal cuya dimensión debe poder inscribirse entre los linderos de una parcela edificable o patio vividero.
 - Coeficiente de edificabilidad: Es el coeficiente, expresado en m^2/m^2 o m^3/m^2 que se aplica a la superficie del área o de la parcela edificable para obtener la superficie o volumen edificable respectivamente.
 - Cuerpos abiertos: Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupados o habitados.
 - Cuerpos cerrados: Son aquellas partes de la edificación que están cubiertos y cerrados en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.
 - Cuerpos volados: Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación, exentos de apoyo sobre el terreno.
 - Entreplanta: Es el espacio aprovechable conseguido por la introducción de un forjado intermedio situado en la planta baja de un edificio y retranqueado de la fachada un mínimo de 4,5 metros.
 - Edificación alineada: Es la edificación que ocupa las alineaciones y/o, en su caso, las líneas de edificación, y sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de cuerpos volados o elementos salientes.
 - Edificación retranqueada: Es la edificación con un retranqueo mínimo a uno o varios linderos de su parcela, y en todos sus puntos.
 - Edificación aislada: Es la edificación retranqueada de todos los linderos de su parcela.
 - Edificación libre: Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.
 - Elementos salientes: Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan el volumen de la edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
 - Espacio libre interior: Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
 - Fondo máximo edificable: Es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial, que establece la línea de edificación de la parcela.
- Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea o subterránea, ni siquiera la de cuerpos o terrazas volados, salvo que la normativa específica aplicable explícitamente lo permita.
- Fondo de parcela: Es la distancia, máxima o mínima, entre su frente o cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicularmente al frente de referencia.
 - Línea de edificación: Son las líneas resultantes de la intersección de los planos de fachada, excluidos vuelos autorizados, con las rasantes oficiales o en su caso rasantes de parcela. Estas líneas de edificación definen la ocupación de la edificación.
 - Linderos: Son las líneas perimetrales que establecen los límites de un terreno o parcela.
 - Lindero frontal o frente de parcela: Es el lindero en contacto con el viario o espacios libres públicos o comunales de un conjunto de parcelas.
 - Manzana: Es la unidad superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.
 - Marquesina: Es aquel elemento volado de un cuerpo de edificación, que satisfaciendo los requerimientos geométricos de los soporales, los sustituye total o parcialmente, en el trazado de una alineación vinculante, a la que se ajustarán por su borde exterior.
 - Nivel de rasante: Es el punto de la rasante de la acera, calzada o parcela que sirve de referencia para la medición de las alturas establecidas.

— Ocupación de parcela: Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la edificación en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los cuerpos volados en el interior de la parcela, tanto abiertos como cerrados, que llegaren a edificarse.

— Parámetros urbanísticos: Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.

— Parcela edificable: Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, que conforme a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además en Suelo Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de Actuación en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

— Parcela mínima: Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela, fondo y tamaño del círculo inscrito son iguales o superiores a los establecidos.

— Parcela afectada: Es la parcela existente no edificable afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.

— Parcela protegida: Es la parcela sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones.

— Patio abierto: Es el patio interior o exterior de parcela que presenta uno o más de sus lados abiertos a las alineaciones o líneas de edificaciones.

— Patio de manzana: Es el espacio libre de edificación, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones o líneas de edificación interiores de la misma.

— Patio de parcela: Es el espacio libre interior incluido en la parcela edificable.

— Patio vividero: Es el patio abierto, de manzana o de parcela que reúne unas dimensiones suficientes para permitir la habitabilidad de las viviendas cuyo estar tenga vistos y reciba iluminación directa del mismo.

— Pieza habitable: Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas.

— Planta baja: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado o solera inferior que la conforma no excede de 1 metro.

— Planta de pisos: Son las plantas de la edificación situadas sobre la planta baja.

— Planta diáfana: Es la planta de un edificio en la que toda o la mayor parte de su superficie carece de cerramientos en fachada y de particiones interiores, siendo únicamente atravesada por los elementos estructurales y de instalaciones verticales y por los núcleos de comunicación vertical del edificio.

— Pendiente de cubierta: Es el ángulo máximo que puede llegar a formar el plano de cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total y el plano horizontal situado en la arista del plano de cubierta y la fachada.

— Rasante de parcela: Es la superficie reglada formada por las rectas que unen las rasantes oficiales y los niveles de rasante del terreno natural en los linderos de la parcela.

— Portal: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior.

— Rasante: Es la cota que determina la elevación de un punto en el terreno.

— Rasantes oficiales: Son las rasantes que corresponden a los niveles de rasante de los perfiles longitudinales de las vías o espacios libres exteriores establecidos en el planeamiento de aplicación.

En vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.

— Rasantes de Parcela Proyectadas: Son las rasantes que corresponden a los niveles de rasante proyectados en los interiores de la parcela, que no podrán alterar la rasante de la parcela

en +1 m o -1,50 m en edificios aislados de carácter residencial y 2 m en el resto de edificios, salvo que justificadamente así lo entienda el Ayuntamiento y previa audiencia de los propietarios colindantes.

— Retranqueo: Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

— Semisótano: Es la planta de edificación en la que la cota superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o parcela en contacto con la edificación no superior a 1,20 metros medida en cualquier punto de su perímetro.

— Servicio privado: Es el servicio de uso público o privado cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.

— Servicio público: Es el servicio cuya prestación corresponde a la administración pública.

— Sótano: Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todo su perímetro a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o parcela en contacto con la edificación.

— Soportal: Es la galería abierta a fachada en la planta baja de los edificios y alineada con la alineación oficial, produciendo un retranqueo, que puede ser variable, del plano de fachada de, al menos, la planta baja del edificio, pero, en todo caso, cubierta.

— Submanzana: Es la manzana o porción de manzana que tiene asignada unos parámetros urbanísticos homogéneos, en cuanto a condiciones de uso y parcelación.

— Superficie edificable: Es la superficie asignada a un área o parcela edificable obtenida por la suma de las superficies de las plantas bajas y plantas sobre rasante de los edificios, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos. En las edificaciones de nueva planta computarán la superficie de sótanos y semisótanos cuando esté destinado al desarrollo de actividades continuadas de las personas, así como el 50% de las entreplantas.

— Superficie edificada: Es la superficie realmente proyectada o edificada que tiene un edificio o planta del mismo. Su medición se realiza de forma idéntica que la superficie edificable.

— Superficie ocupada: Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

— Superficie libre: Es la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

— Separación entre edificaciones: Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre los elementos construidos más próximos.

— Tipos de edificación: Son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. La modificación de la tipología edificatoria o de alguna de sus características volumétricas o de composición asignada a una manzana o parcela sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

— Vuelos urbanísticos: Son los cuerpos volados, que rebasan la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

— Volumen edificable: Es el volumen asignado a un área o parcela edificable obtenido por la suma de los volúmenes de los edificios, delimitados por los planos que delimitan las alineaciones y/o líneas de edificaciones, la cara superior del forjado de planta baja y el plano formado por la pendiente de cubierta.

Artículo 4.2.3. Tipologías edificatorias.

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen las tipologías, subtipologías y categorías edificatorias siguientes:

a) Edificación Abierta (EA): Es la tipología edificatoria compuesta por uno o varios cuerpos de edificación que puede llegar a ocupar la totalidad del interior del perímetro delimitado por las líneas de edificación definidas o posibles. En su caso, la separación mínima entre edificaciones no será inferior a los dos tercios de la mayor altura de edificación de los edificios enfrentados. Se establecen los siguientes subtipos:

— Edificación Abierta Alineada (EAA): Son aquellas Edificaciones Abiertas en las que una o varias de las líneas de edificación que conforman el cuerpo de edificación, se encuentra constituida por una alineación oficial o interior a la que se deberá adosar.

— Edificación Abierta Exenta (EAE): Son aquellas Edificaciones Abiertas constituidas por edificaciones aisladas.

b) Edificación Singular (ES): Es el tipo de edificación de libre composición que, por las especiales características del uso a que se destina o del lugar en que se ubica, precisa de una composición particularizada. La idoneidad de la composición

volumétrica y del resultado arquitectónico concreto del edificio será el derivado del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación Singular. Se distinguen los siguientes subtipos:

— Edificación Singular Adosada (ESA): cuando la edificación singular se sitúa entre medianeras o cuando pueda ocupar la totalidad de la parcela delimitada.

— Edificación Singular Exenta (ESE): cuando se produce en una parcela que debe establecer espacios libres en el interior de la misma.

4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 4.3. Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas edificables serán las que se establezcan particularizadamente en estas Normas Urbanísticas.

Supletoriamente y en todo caso, según las tipologías edificatorias básicas definidas, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro:

| Denominación | Tipo | Superficie (1) | Fachada (1) | Fondo (1) | C. Inscrito (1) |
|------------------------------|-------|----------------|-------------|-----------|-----------------|
| Edificación Abierta Alineada | (EAA) | 600 | 16 | 16 | 16 |
| Edificación Abierta Exenta | (EAE) | 800 | 20 | 20 | 20 |
| Edificación Singular Adosada | (ESA) | 400 | 16 | 16 | 16 |
| Edificación Singular Exenta | (ESE) | 600 | 16 | 16 | 16 |

(1) Condiciones mínimas de la parcela neta edificable.

4.4. CONDICIONES GENERALES, APROVECHAMIENTO SUPERFICIAL Y VOLUMÉTRICO.

Artículo 4.4.1. Superficie edificable.

La superficie edificable de cada submanzana o parcela queda

definida en la correspondiente ficha de programación de cada una de ellas, adjuntándose a continuación las condiciones de edificabilidad a cumplimentar en supuestos de parcelación ulterior de las submanzanas inicialmente planteadas, que como resultado no podrán variar la edificabilidad adscrita a la submanzana o parcela.

| Denominación | Tipo | Superficie máxima edificable |
|------------------------------|-------|---|
| Edificación Abierta Alineada | (EAA) | $0,9 \times n^{\circ} P \text{ m}^2./\text{m}^2.$ |
| Edificación Abierta Exenta | (EAE) | $0,5 \times n^{\circ} P \text{ m}^2./\text{m}^2.$ Cuando se definan los bloques en la ordenación detallada la edificabilidad de cada uno de ellos será: $0,9 \times n^{\circ} P \text{ m}^2./\text{m}^2.$ |
| Edificación Singular Adosada | (ESA) | $0,9 \times n^{\circ} P \text{ m}^2./\text{m}^2.$ |
| Edificación Singular Exenta | (ESE) | $0,5 \times n^{\circ} P \text{ m}^2./\text{m}^2.$ |

$n^{\circ} P$: número de plantas asignado al ámbito de ordenanza.

S_1 : Superficie de parcela.

Artículo 4.4.2. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.

En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado, debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

— Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones aéreas sólo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación con los voladizos y cuerpos volados permitidos para el área en que se ubiquen y en función de las condiciones establecidas para cada tipología edificatoria. Las construcciones subterráneas en ningún caso podrán sobrepasar las alineaciones oficiales, salvo en el supuesto de establecimiento de servicios públicos.

— En el tipo de Edificación Abierta (EA) y en el Tipo de Edificación Abierta Exenta (EAE) la ocupación máxima de parcela que se podrá proponer será del 65% en plantas baja y 1.^a y 50% en resto de plantas.

— En el tipo Edificación Singular (ES) será la establecida en el correspondiente Estudio de Ordenación de Volúmenes.

— En cualquier caso, las alineaciones y las líneas de edificación establecidas en la presente Ordenación podrán alterarse con la formulación de un Estudio de Detalle, cuyo alcance estará limitado por lo que al respecto determine la legislación urbanística, y cuyo objetivo sea la mejora de la composición volumétrica del ámbito estudiado y así lo considere el Ayuntamiento.

— En la aplicación de cualquiera de las tipologías edificatorias establecidas, habrá de adecuarse la composición del nuevo edificio con la de las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación asignado a una parcela sin detrimento de la edificabilidad de la misma, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

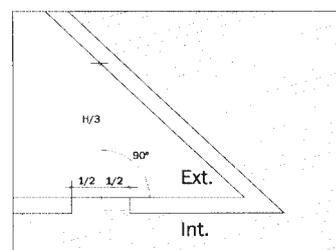
Además de las anteriores condiciones se establecen, en función de las tipologías edificatorias, los siguientes retranqueos mínimos:

| Denominación | Tipo | RETRANQUEO | |
|------------------------------|-------|--------------|--|
| | | Alineaciones | Otros edificios |
| Edificación Abierta Alineada | (EAA) | -- | 2/3 de la altura del edificio. Mínimo 3 metros. |
| Edificación Abierta Exenta | (EAE) | 2 mínimo | 2/3 de la altura del edificio. Mínimo 3 metros. |

Por otro lado, en actuaciones edificatorias que afecten a manzanas completas, la línea de retranqueo será libre, excepto en aquellas alineaciones definidas como vinculantes.

Estos retranqueos se considerarán satisfechos aún en el caso de que se produzcan patios abiertos a fachada tanto interior como exterior, sin más limitación de que el frente abierto a fachada sea mayor o igual a $1/3H$ y su fondo igual o menor que dicha magnitud; este mismo criterio se aplicará en los encuentros, en ángulo agudo entre edificios o entre cuerpos distintos del mismo edificio, en este caso los paramentos enfrentados a los que den habitaciones vivideras (estancias y dormitorios) deberán de distar al menos una longitud de $1/3 H$ medido normalmente entre el plano de la fachada considerado y el punto medio del hueco de la dependencia considerada y siempre y cuando dicho espacio se

proyecte sobre otro que permita inscribir en él al menos un círculo de diámetro $2/3H$.



La alteración de los retranqueos señalados sólo podrán alterarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle y salvo que se encuentre establecido en la ordenación de detalle de forma

vinculante. Las distancias entre volúmenes edificables que pueden establecer los estudios de Ordenación de Volúmenes deberán encontrarse a una distancia superior a 2/3 del cuerpo de edificación de mayor altura.

Artículo 4.4.3. Número de plantas y alturas de edificación.

El número de plantas a construir en cada solar será como máximo el expresado en el correspondiente Plano de Ordenación General; la altura mínima será de una planta.

Dicho número quedará referido a las plantas comprendidas íntegramente desde la rasante oficial hasta la altura máxima de la edificación.

La altura de edificación se determinará, en su caso, adicionando 1,50 metros al resultado de multiplicar por 3,20 metros el número de plantas autorizado.

La altura total no superará nunca en más de 4 metros a la altura máxima de edificación permitida.

En caso de edificaciones afectadas por rasantes oficiales distintas, deberá banquearse el edificio para no sobrepasar la altura máxima establecida en los puntos de nivel de la rasante establecidos para su medición. No obstante, se podrá proponer al Ayuntamiento un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que permita suprimir o reducir los banqueos anteriormente citados, con el objeto de mejorar la composición del edificio en el que podrá admitirse obtener, en alguna parte de la fachada, una mayor altura máxima.

La altura en el supuesto del tipo Edificación Singular será la establecida en el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

Artículo 4.4.4. Construcciones sobre la altura permitida.

Por encima de la altura total no se admitirá, en general, construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, instalaciones de calefacción, refrigeración o espacios específicos para el tendido de ropa que deberán de quedar ocultos del exterior y retranqueados respecto de las líneas de fachada al menos 3 metros.

Sobre la altura de edificación se permitirá, con carácter general, las construcciones de los propios elementos de cubrición, las de remates de cajas de escaleras y ascensores.

Artículo 4.4.5. Vuelos urbanísticos.

En las edificaciones que se realicen en desarrollo de esta normativa podrán proyectarse, con las limitaciones que para cada área

de ordenación se establecen en la misma, las siguientes clases de vuelos urbanísticos:

a) Cuerpos Volados cerrados:

— Opacos: Son aquellos en los que los elementos o materiales de su cerramiento vertical resultan total o predominantemente opacos.

— Transparentes o Miradores: Son aquellos en los que el cerramiento vertical se constituye con materiales transparentes, reduciéndose las fábricas a un 30% de la superficie de la fachada del voladizo.

b) Cuerpos Volados abiertos:

— Terrazas: Son aquellos en los que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada de la edificación apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.

— Balcones: Son aquellos que su paramento interior coincide, sin retranqueo, con el plano de fachada de la edificación. Su cerramiento exterior se reducirá a los elementos de protección necesarios excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

El fondo o saliente de los cuerpos volados cerrados y de las terrazas no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que se proyectan, con un máximo de 1,50 metros, y deberán quedar separados de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros, separación que podrá ser omitida previa autorización de los propietarios colindantes.

El fondo de los balcones no será superior a 0,50 metros, debiendo quedar separados un mínimo de 0,60 metros de los linderos laterales.

Todos los voladizos autorizados sobre vías rodadas, deberán situarse a una altura mínima de 3,60 mts., medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo en cualquier de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 mts. de la arista exterior del bordillo del acerado. La altura mínima podrá reducirse hasta un mínimo de 2,50 mts. sobre áreas ajardinadas públicas, siendo esta altura libre en el interior privado de las submanzanas objeto de la presente ordenación.

Artículo 4.4.6. Soportales y marquesinas.

En aquellas alineaciones vinculantes en las que sea obligatoria la realización de soportales, éstos se adaptarán a las siguientes prescripciones:

Altura libre mínima 3,00 mts.

Ancho libre, medido desde la alineación exterior, 3,60 mts., pudiéndose variar esta dimensión en el intervalo comprendido entre 0,00 y 6,00 mts., siempre y cuando esta medida afecte a una alineación completa. La superficie cubierta por el soportal no computará para el cálculo de la superficie edificable y a efectos de su medición lineal, sólo se considerarán aquellos tramos de ancho igual o superior a 3,60 mts.

Asimismo, su línea de fachada interior no podrá sobrepasarse con otros elementos que los de portadas y escaparates autorizados, y habrá de garantizarse su pública accesibilidad mediante la constitución de la correspondiente servidumbre de paso en los Proyectos de Reparcelación y en las escrituras de división horizontal.

Artículo 4.4.7. Plantas diáfanos.

En las Edificaciones Abiertas (EA), se admitirá la libre disposición de plantas diáfanos sin más limitaciones que las que pudieran derivarse de las condiciones de composición y aprovechamiento de la construcción, pudiéndose incluso realizar voladizos, que aumenten su superficie, en el forjado que define su cubrición.

Los usos a que podrá destinarse las plantas diáfanos que se permitan serán exclusivamente los de expansión y recreo comunal privado, el aparcamiento cubierto de vehículos, la disposición de cuartos de instalaciones de los edificios y de espacios destinados al almacenamiento.

La superficie y el volumen edificados que corresponden al área exenta de las plantas diáfanos no se computarán entre los del edificio en que se proyectan, si bien las mismas si se incluirán en la altura de edificación y número de plantas máximos permitidos, cuando sobrepasen 1,5 mts. en cualquier punto de la edificación sobre la rasante de las alineaciones oficiales perimetrales.

El perímetro de las plantas diáfanos quedará totalmente abierto, admitiéndose su cierre, cuando el uso al que se destina la planta esté incluido en la relación anterior, y siempre que la superficie cerrada no supere el 50% de la planta en cuestión.

Artículo 4.4.8. Volumen edificable.

El volumen total edificable sobre una parcela, cualquiera que sea el tipo de edificación autorizado para la misma, será el resultante de las condiciones tipológicas y compositivas definidas en artículos anteriores, sin que dicho resultado pueda ser superior al producto de su superficie neta edificable por el coeficiente de edificabilidad volumétrica asignado, en su caso.

Artículo 4.4.9. Dotación y situación de aparcamientos.

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento que a continuación se indica en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos y con independencia de las que tengan carácter público, anexos o no al viario.

Residencial (R): 1 plaza / vivienda

Industrial (excluida la superficie de almacenaje) (IC e IL excepto IIA): 1 plaza / 100 m² edificables

Equipamientos:

— Enseñanza (No universitaria) (EE): 1,5 plazas / unidad educativa

— Enseñanza Universitaria (EEU): 3 plazas / unidad educativa

— Hotelero (General) (EH): 1 plaza / 4 plazas de residentes

— Hotelero (Bares, cafeterías, restaurantes...) (EHB): 1 plaza / 100 m² edificables

— Administrativos (EA): 1 plaza / 100 m² edificables

— Recreativo y social (general) (ER): 1 plaza / 100 m² edificables

— Recreativo y social (casinos, salas de juego, discotecas y salas de fiesta) (ERJ y ERD): 1 plaza / 25 m² edificables

— Sanitario (general) (ES): 1 plaza / 50 m² edificables

— Sanitario (Consulta profesional) (ESP): 1 plaza / 100 m² edificables

— Bienestar y asistencial (EB): 1 plaza / 200 m² construidos

— Comercial (general) (EC): 1 plaza / 25 m² edificables

— Comercial (local especializado) (ECE): 1 plaza / 100 m² edificables

— Servicios Urbanos (general) (EU): 1 plaza / 2.000 m² parcela

- Servicios Urbanos (matadero y cementerio) (EUM) (EUC): 1 plaza / 500 m² parcela
- Servicios Urbanos (Crematorio y Tanatorio) (EUR y EUT): Según Ordenanza Municipal
- Servicios Urbanos (Seguridad ciudadana, Extinción de incendios y Recogida de Basuras) (EUS, EUI y EUL): 1 plaza / 200 m² edificables
- Deportivo (general): 1 plaza / 50 m² edificables o sup. destinada a graderío de espectadores

Transportes:

- Terminales de viajeros (TTV): 1 plaza / 25 m² edificables
- Servicios (general, cuando exista personal permanente y en lo referente a la superficie destinada a los mismos)(TS): 1 plaza / 200 m² edificables
- Servicios (oficinas) (TSO): 1 plaza / 100 m² edificables
- Estaciones de Servicio (TE): 1 plaza / 100 m² edificables

Infraestructuras:

- Instalaciones (cuando existan dependencias de personal) (I): 1 plaza / 100 m² edificables

Telecomunicaciones: 1 plaza / 50 m² edificables

- Instalaciones (cuando existan dependencias de personal) (X): 1 plaza / 100 m² edificables
- Emisoras (X): 1 plaza / 100 m² edificables

Las plazas de aparcamiento a ejecutar derivadas del cuadro anterior podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios, parcelas edificables o espacios mancomunados, así como en los espacios libres de las parcelas o espacios mancomunados, en este último caso la inclusión de dichas plazas en los espacios libres posibilitara su desarrollo bajo un espacio o trama arbolada.

En las restantes plantas de edificación y en edificios aislados podrán situarse aparcamientos siempre que la planta subyacente no se destine a usos residenciales.

Artículo 4.4.10. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela tanto interiores como exteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se podrán formar por un zócalo de altura no superior a 1,00 metro de fábrica o elementos ciegos. La altura se medirá en el punto medio de una longitud máxima de 10 metros de cerramiento.
- La altura máxima del cerramiento será de 2,70 metros.
- La parte alta del cerramiento deberá tener una proporción de huecos no inferior al 80% de su longitud, salvo que, previa justificación, así lo entienda el Ayuntamiento. Los huecos podrán cerrarse con rejas, mallas y/o elementos vegetales.
- No podrán coronarse con elementos que pudieran resultar lesivos para personas.
- Los cerramientos interiores de parcela podrán realizarse opacos previo consentimiento de las partes afectadas.
- Podrá proponerse otros tipos de cerramientos cuando las condiciones de seguridad, estéticas, uso, intimidad o cualquier otro tipo de circunstancias aconsejase otro tipo de cerramiento al definido anteriormente.

4.5. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 4.5.1. Modo de implantación y destino de los usos.

Conforme al modo de implantación de los usos definidos en estas Normas en el territorio, se establecen los siguientes modos:

- Uso característico: Es el uso mayoritario y dominante del área de ordenación considerada (área normativa, manzana, submanzana, parcela, edificio, planta, etc...)
- Uso exclusivo: Es el uso único asignado al área de ordenación considerada, no admitiendo otros usos distintos.
- Uso prohibido o incompatible: Es el uso que por sus características no puede implantarse en el área de ordenación considerada.
- Uso compatible: Es el uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada pero sin poder llegar a ser el mayoritario o dominante de dicha área.
- Uso complementario: Es el uso diferente al uso característico atribuido a un área de ordenación, pero que puede ser necesario para el funcionamiento de aquel.
- Uso alternativo: El uso que, por sus características, puede implantarse en el área de ordenación considerada en sustitución del característico asignado inicialmente.

— **Uso saturado:** Es aquel uso que aún siendo, en principio, compatible con el característico asignado al área de ordenación considerada, no es posible implantarlo porque llegará a sobrepasar el porcentaje de implantación que pueda establecerse. Generalmente un uso compatible se entenderá saturado cuando pase a estar implantado en un 50% de la superficie del área de ordenación considerada. Este porcentaje puede reducirse en función de las características de los usos.

Conforme al destino de los usos se clasifican en:

- Usos privados (PR)
- Usos públicos (PU), con las siguientes categorías:
 - Municipal (PUM)
 - Provincial (PUP)
 - Autonómico (PUA)
 - Estatal (PUE)

Conforme al nivel de definición de los usos contemplados en estas normas se distinguen las siguientes categorías:

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

Conforme a la posibilidad de implantación de los usos se establecen las siguientes categorías y limitaciones:

a) Usos vinculantes

- Los usos globales
- Los usos exclusivos

b) Usos alternativos

- Son usos alternativos entre sí dentro de cada uso pormenorizado, los usos específicos, considerados compatibles exclusivos, y cuando causas justificadas lo aconsejaren a criterio municipal.
- Los usos que así lo establezcan en estas Normas Urbanísticas.

c) Usos compatibles

Serán usos compatibles con el característico todos aquellos usos así declarados en estas Normas Urbanísticas o en la Ordenación Detallada.

d) Usos incompatibles o prohibidos

— Serán todos aquellos usos no característicos o no compatibles con el característico asignado al área de ordenación considerada.

— Los usos saturados.

Artículo 4.5.2. Clasificación de usos globales.

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

- **Residencial (R),** que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- **Industrial (I),** que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.
- **Minera (M):** correspondiente a las actividades de extracción de materia prima destinada a la industria o la construcción.
- **Agrícola y Pecuario (A),** correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.
- **Equipamiento (E),** que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios a terceros.
- **Espacios Libres (L),** en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.
- **Transporte (T),** referido a las redes de transporte urbana, interurbana y a sus dependencias complementarias.
- **Infraestructuras (I),** correspondiente a las redes e instalaciones de los servicios urbanos.
- **Telecomunicaciones (X),** correspondientes a las redes e instalaciones de los servicios de comunicación audiovisuales.

Artículo 4.5.3. Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos.

En el objeto de la presente ordenación y según la ubicación de los cuerpos o edificación en el área de ordenación de referencia, se establece con las siguientes situaciones generales:

— Situación A: Compatibilidad de implantación de uso diferente en los cuerpos de edificación o terrenos delimitados, en una parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable que tiene asignado un determinado uso característico.

— Situación B: Compatibilidad de implantación de uso característico diferente en una parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable perteneciente a una submanzana, manzana o área del suelo no urbanizable que tiene asignado un determinado uso característico.

Dentro de las anteriores situaciones generales, se establecen las siguientes situaciones y saturaciones de uso:

a) Situación A:

— Situación A-1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

— Situación A-5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

— Situación A-7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

— Situación A-9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-10: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado y específico diferente al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no.

— Situación A-11: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación A-12: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado y específico diferente al de la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso. Se reducirá estos porcentajes al 15% y 30% respectivamente en situaciones A-7 y A-8 en uso característico residencial colectivo.

b) Situación B:

— Situación B-1: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable de un uso pormenorizado igual que el de la manzana, submanzana o área del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

— Situación B-2: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana y diferente uso específico.

— Situación B-3: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable de un uso pormenorizado y específico diferente al de la manzana, submanzana o área del suelo no urbanizable.

— Situación B-4: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado y específico diferente al de la manzana o submanzana.

SATURACIONES:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la manzana donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

Con independencia de lo anterior, las situaciones de compatibilidad de uso establecidas en la definición de las mismas, quedarán supeditadas, cuando se trate de implantación de usos que no están contemplados en la obra original del edificio, a las condiciones reales de los edificios, de tal manera que las obras de adaptación o reforma permitan la implantación de dicho uso sin incumplir las determinaciones establecidas para las condiciones de habitabilidad, estéticas o medioambientales establecidas en estas Normas o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

La admisión del uso o compatibilidad se determinará por el Órgano Municipal competente en el otorgamiento de la Licencia.

Artículo 4.5.4. Pormenorización de usos de espacios libres.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

— Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones fundamentalmente mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

— Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 4.5.5. Especificidad y características de las zonas verdes.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

— Parques Suburbanos (LVS), que corresponde a grandes espacios naturales forestados, interiores o exteriores a las

áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.

— Parques Urbanos (LVU), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable y con un tratamiento pormenorizado de su superficie.

— Plaza (LVP), es una zona verde de conformación poligonal, donde el espacio urbano viene conformado por los edificios que lo delimitan en su perímetro.

— Bulevar (LVB), es una zona verde de conformación lineal que se ubican en el centro o laterales de las vías urbanas.

— Áreas Ajardinadas (LVA) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie.

— Área de Juegos (LVJ), es una zona verde de pequeña entidad acondicionada para el recreo y juego infantil.

En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes del Municipio.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, ajustarse a las especificaciones de la Ordenanza Municipal de Policía de la Urbanización.

En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

— Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, por sus condiciones naturales, resulten apropiados para el esparcimiento de la población.

— Los parques urbanos, las plazas y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.

— Las dimensiones mínimas de las zonas verdes a los efectos de su cómputo, serán las siguientes:

| | <i>Suelo Urbano</i> | | <i>Suelo Urbanizable</i> | |
|-------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| | <i>Círculo inscrito</i> | <i>Superficie</i> | <i>Círculo inscrito</i> | <i>Superficie</i> |
| Parques / Plazas | 15 m. | 700 m ² . | 30 m. | 1000 m ² . |
| Bulevar | 12 m. | 500 m ² . | 12 m. | 1000 m ² . |
| Áreas Ajardinadas | 12 m. | 500 m ² . | 30 m. | 1000 m ² . |
| Áreas de juego | 12 m. | 200 m ² . | 12 m. | 200 m ² . |

— Las zonas ajardinadas de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

— En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos de hostelería (bares y restaurantes) recreativos o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

— Las zonas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

— Las zonas verdes privadas o sus posibles alteraciones no se registrarán por las condiciones expresadas con anterioridad, debiendo atenerse al proyecto que se apruebe o se otorgue licencia.

La proyección o tratamiento de las zonas verdes privadas en ningún caso podrá incidir negativamente en el paisaje urbano, quedando, a criterio municipal, la apreciación de dicha incidencia.

Los usos que podrán implantarse en dichas áreas libres podrán ser, además de los propios de las zonas verdes, el

aparcamiento de vehículos y actividades de esparcimiento y/o mantenimiento al servicio de los titulares de las parcelas, pudiendo construirse hasta un máximo de un 0,03 m²/m² de su superficie destinada a implantar dichos usos, que deberán, en todo caso, respetar los retranqueos establecidos a los linderos.

Artículo 4.5.6. Especificidad y características de las áreas peatonales.

Las Áreas Peonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

— Plazas (LPP), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.

— Bulevares (LPB), relativos a las áreas cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho y que se ubican en el centro o laterales de las vías urbanas.

— Área Peatonal (LPA), son las áreas peatonales de menor superficie, destinadas a la estancia y esparcimiento de las personas.

— Áreas de Juego (LPJ), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, acondicionada para el recreo infantil.

Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a idénticas condiciones que las establecidas para sus homónimos de las zonas verdes.

Artículo 4.5.7. Pormenorización de usos de equipamiento.

El conjunto del uso Equipamientos engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (EC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.
- Hotelero (EH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Administrativo (EA), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Recreativo y Social (ER), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.
- Enseñanza (EE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Sanitario (ES), correspondiente a las dependencias destinadas a la consulta médica o a la asistencia quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Bienestar y Asistencial (EB), relativo a locales e instalaciones destinadas a la prestación de servicios de bienestar social y asistencial al ciudadano.
- Deportivo (ED), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Servicios Urbanos (EU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

Artículo 4.5.8. Especificidad y características del uso comercial.

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

- Local Especializado (ECE), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.) o agrupado interior a 2.500 m².
- Galería Comercial (ECG), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales especializados disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.

— Grandes superficies (ECS), establecimientos comerciales de superficie de exposición y venta al público superiores a 2.500 m². y cuya actividad principal se destina a una o varias ramas del comercio bajo una firma comercial en edificios de 1 ó 2 plantas, liberando una gran parte de la parcela para aparcamientos.

— Grandes almacenes (EGA), establecimientos semejantes a los anteriores, pero con construcción en altura y con aparcamientos bajo rasante.

— Centros Comerciales (ECC), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie. Pueden equipar cualquiera de los anteriores usos específicos.

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

El acceso público a los locales y centros comerciales y a las galerías de distribución y pasajes de los locales agrupados se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m², y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.

Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos o más niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m², o fracción, de superficie de venta.

Si la distancia a salvar entre niveles extremos fuere superior a 8 metros se instalará, además, un ascensor o escalera mecánica por cada 500 m², o fracción, de superficie de venta situada a nivel distinto de aquél en que se ubica el acceso exterior al local.

Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En locales de superficie de venta superior a 100 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m², o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

En el caso de locales o centros con una superficie de venta superior a 1.000 m², será preceptiva la disposición, en el interior de la parcela o local, de una dársena para carga y descarga de

dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.

En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta. Podrá reducirse o eliminarse dicho espacio de almacenamiento siempre que se justifique su innecesariedad.

Los pasajes comerciales y galerías de distribución de los locales agrupados tendrán un ancho mínimo de 4 metros, y la longitud de su recorrido máximo no será superior a 12 metros salvo que se disponga de doble acceso exterior en sus extremos.

Artículo 4.5.9. Especificidad y características del uso hotelero.

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

— Hoteles, pensiones o apartahoteles (EHH), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.

— Hoteles y casas rurales (EHR), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia de las personas alojadas, acogidos a la legislación específica sobre la materia.

— Residencia comunitaria (EHC), referente a los establecimientos que disponen de locales individualizados situados en edificios o locales destinados al alojamiento permanente de colectivos o comunidades que no configuran núcleo familiar.

— Acampada (EHA), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

— Bares, cafeterías y restaurantes (EHB), referentes a los establecimientos de servicio para el consumo de comidas y bebidas preparadas en el local.

Todas las dependencias de los usos hoteleros descritos, se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación y normativa vigente sobre la materia. Las características dimensionales y técnicas de las Residencias Comunitarias se adecuarán como mínimo a las condiciones establecidas para los establecimientos hoteleros de inferior categoría.

Artículo 4.5.10. Especificidad y características del uso administrativo.

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

— Despachos Profesionales (EAP), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas, de superficie no superior a 30 m².

— Oficina Especializada (EAE), corresponden a dependencia de oficina individualizada con acceso exterior independiente o desde espacios comunes de un edificio si la superficie no es superior a 80 m², en las que se incluyen los despachos profesionales de superficie útil superior a 30 m².

— Oficinas Agrupadas (EAA), que incluye las agrupaciones de oficinas especializadas en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.

— Centros Administrativos (EAC), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

— Sede Institucional (EAC), corresponde a centros administrativos en los que se incluyen otros usos de carácter complementario o principal necesarios para la representación y funcionamiento de la institución que albergan.

Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas especializadas deberán contar con servicios higiénicos dotados como mínimo de lavabo e inodoro. Las oficinas colectivas, centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

El acceso público a las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales, debiéndose realizar directamente desde el exterior, debiendo ser de igual manera desde el exterior para los centros administrativos y sedes institucionales.

Las instalaciones que se desarrollen en dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m², o fracción, de superficie de oficinas.

Si la distancia a salvar entre niveles extremos fuere superior a 8 metros se instalará, además, un aparato elevador por cada 500 m² de superficie de oficinas situada a nivel distinto de aquel en que se ubica el acceso exterior al centro.

Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

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

No podrán disponerse puestos de trabajo estables a una distancia superior a 10 metros de los huecos de ventilación e iluminación directas, salvo circunstancias justificadas por exigencias técnicas de la actividad a desarrollar.

Artículo 4.5.11. Especificidad y características del uso recreativo y social.

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

- Exposiciones y Museos (ERE), relativos a locales o edificios destinados a la muestra de colecciones de carácter artístico o sociocultural.
- Bibliotecas y archivos (ERB), relativos a locales o edificios destinados a la lectura y/o al almacenamiento de libros o fondos documentales de carácter histórico o cultural.
- Auditorios, cines, teatros y salas de reuniones (ERA), referente a locales o edificios que albergan espacios o salas de espectadores para la celebración de actos culturales, sociales o recreativos.
- Centro cultural (ERC), corresponde a instalaciones complejas que pueden albergar todo tipo de actividad artística o sociocultural.
- Centro sociorrecreativo y cívico (ERS), que incluyen dependencias y salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación ciudadana y social.
- Casinos, Salas de juegos (ERJ), relativos a los locales o edificios en que se practican juegos de azar de carácter sedente.
- Salas de Juegos Recreativos (ERM), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Pubs, Cafés Concierto, Discotecas y Salas de Fiesta (ERD), referente a locales de reunión destinados a actividades recreativas de audición de música y danza de cualquier tipo por parte de los asistentes y, en su caso, la participación de grupos musicales.

— Plazas de Toros (ERT), edificios destinados a albergar espectáculos taurinos.

— Ferias de muestras (ERF), edificios e instalaciones destinados a albergar exposiciones y muestras de artículos de consumo de cualquier tipo para su difusión y publicidad entre el público asistente.

— Religioso (ERR), concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

— Otras actividades recreativas (ERO), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos recreativos y sociales, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

Artículo 4.5.12. Especificidad y características del uso de enseñanza.

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

- Guarderías (EEG), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- Centro Infantil (EEI), centros destinados a la educación infantil establecida por la legislación sectorial.
- Centro de primaria (EEP), centros destinados a la educación primaria establecida por la legislación sectorial.
- Centro de secundaria (EES), centros donde se imparten las enseñanzas de secundaria, bachillerato y formación profesional, de conformidad con la legislación sectorial.
- Enseñanza Universitaria (EEU), referido a las facultades y escuelas técnicas donde se imparte tal tipo de enseñanza y a los centros de investigación y formación superior.
- Otras Enseñanzas (EEO), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y

momento disponga el Ministerio de Educación u Órgano de la Administración Autónoma competente.

Los locales y dependencias destinados a la educación no reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso Administrativo que les sea asimilable por su tamaño.

Artículo 4.5.13. Especificidad y características del uso sanitario.

Conforme a la modalidad de prestación del servicio sanitario y sus instalaciones, se establecen los siguientes usos específicos:

- Consulta profesional (ESP), corresponde a consultas médicas individualizadas con acceso exterior independiente, o desde espacios comunes del edificio, entre las que obligadamente se incluirán las consultas de superficie útil superior a 30 m².
- Centros de salud y consultorios (ESC), corresponde a instalaciones donde se presta el servicio de consultas de diferentes especialidades médicas y/o de atención primaria.
- Hospitales y clínicas (ESH), corresponde a instalaciones donde la prestación de servicios de asistencia médica se extiende a la cirugía y a la hospitalización de enfermos.
- Los centros sanitarios reunirán las condiciones que se señalen en su normativa y legislación específica. Las consultas profesionales dispondrán como mínimo de una sala de espera equivalente al 30% de la superficie útil del local, así como de servicios higiénicos con dotación mínima de un lavabo y un inodoro.

El resto de centros sanitarios reunirán, en defecto de su reglamentación las siguientes condiciones:

Los accesos deberán realizarse directamente desde el exterior del edificio.

Las instalaciones que se desarrollan a dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m² o fracción de superficie.

Todos los centros dispondrán de salas de espera con una superficie mínima equivalente a las de las dependencias destinadas a consultas, más una sala general con una superficie mínima del 10% de la superficie edificada del centro.

Artículo 4.5.14. Especificidad y características del uso bienestar y asistencial.

Conforme a la modalidad de la prestación del servicio del uso de Bienestar y Asistencial, se establecen los siguientes usos específicos:

- Residencias de ancianos (EBR), son residencias comunitarias específicamente diseñadas para el alojamiento de ancianos tanto válidos como no válidos, así como para la prestación de servicios complementarios tanto de ocio como sanitario.
- Hogares y clubes de ancianos (EBH), son establecimientos destinados a acoger a los ancianos durante el día tanto para su ocio y esparcimiento como para su cuidado y atención por personal especializado.
- Centros de menores (EBM), se refiere a los centros especializados para el internamiento de personas menores de edad con conductas antisociales.
- Otros centros de bienestar y asistencial (EBO), referido al resto de edificios e instalaciones donde se presta servicio a la población o grupos poblacionales de carácter asistencial o bienestar social.

Los centros de bienestar y asistencia social cumplirán la normas y legislación vigente en cada caso y en función de los servicios que particularmente se establezcan en cada caso.

Las residencias de ancianos cumplirán, en defecto de normativa o legislación específica, las condiciones y características contempladas para las residencias comunitarias.

Artículo 4.5.15. Especificidad y características del uso deportivo.

Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

- Pistas aisladas (EDP), concernientes a instalaciones al aire libre en recintos abiertos integrados o no en el sistema de espacios libres.
- Campos de Juego (EDJ), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Instalaciones medias (EDM), relativo a instalaciones en recintos cerrados tanto para el ejercicio al aire libre como cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.

— Estadios (EDE), que corresponde a recintos cerrados de gran capacidad, destinados al espectáculo público de deportes de competición.

— Complejos Polideportivos (EDC), que comprende los complejos mixtos en que coexisten distintos tipos de instalaciones deportivas.

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

En particular, los estadios y todos aquellos recintos o establecimientos en que se puedan desarrollar actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 4.5.16. Especificidad y características de los aparcamientos.

Conforme a la condición y régimen de utilización de los usos espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Aparcamientos en la red viaria (TPV).
- Playas de aparcamiento en superficie (TPP).
- Aparcamientos subterráneos bajo viario o áreas libres (TPS).
- Aparcamientos en parcelas edificables (TPE).

En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico:

- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,50 por 5 metros para automóviles, de 2,50 por 6 metros para los vehículos de transporte ligero y de 3 por 9 metros para los grandes.

En aparcamientos de uso privado podrán reducirse las dimensiones mínimas de las plazas para automóviles a 2,20 por 4,50 metros, hasta un 50% máximo del número total de plazas de provisión obligatoria.

El ancho de las plazas podrá reducirse a 2,20 metros en aparcamientos en línea junto a los acerados de las vías exteriores.

— Los estacionamientos de vehículos podrán situarse en las bandas exteriores a las vías públicas, directamente comunicadas con ellas sin separador, cuando no obstruyan o dificulten el

tránsito de las mismas. En la red General y Secundaria sólo se admitirá tal disposición para los aparcamientos en línea contiguas a vías de más de un carril de circulación por cada sentido de tráfico.

— Los accesos rodados a los aparcamientos en parcelas edificables, se ajustarán a la legislación en materia de habitabilidad de los edificios y se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, y su número y condición se adecuarán a los mínimos siguientes, según superficie del establecimiento:

- Para aparcamientos de hasta 50 plazas, un acceso unidireccional de uso alternativo.
- Para aparcamientos de 50 a 300 plazas acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
- Para aparcamientos de más de 300 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,25 metros en garajes públicos y de aparatos elevadores, en cuantía mínima de un ascensor por cada 1.000 m², cuando la distancia entre el nivel del acceso exterior y el de la última planta de estacionamiento sea superior a 8 metros.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos. Su radio de giro mínimo, medido a eje de carril, no será inferior a 6 metros.

En los aparcamientos, de uso público (no vinculados a vivienda), de superficie en planta superior a 2.000 m², será preceptivo el establecimiento de recorridos peatonales diferenciados de las áreas de estacionamiento y circulación rodada.

Todos los establecimientos destinados al estacionamiento público de vehículos dispondrán de servicios de información, control y vigilancia, y de aseos públicos dotados de lavabos e inodoros en cuantía análoga a la señalada para los locales de uso industrial.

— Será obligatoria, en todo caso, la normativa vigente establecida en la legislación en materia de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, que se entenderá extensiva a todo tipo de uso contemplado en estas Normas.

— Los accesos rodados a locales destinados al aparcamiento privado de vehículos (garajes) cumplirán las condiciones establecidas anteriormente, con la única salvedad de que en garajes de superficie inferior a 600 m² y uso exclusivo de los ocupantes del edificio, se admitirá el utilizar como acceso el portal del inmueble siempre que las puertas de comunicación con otros locales de uso distinto cumplan la Ordenanza de Incendios y CPI y el ancho del acceso sea superior a 4 metros.

— La concesión de vados para el acceso a garajes privados se ajustará a la correspondiente ordenanza municipal.

— Las playas de aparcamiento en superficie y los aparcamientos en los espacios libres de las parcelas dispondrán de una malla de arbolado cuya distancia entre los mismos no podrá superar la distancia de 15 metros.

— Todos los locales destinados al estacionamiento público o privado de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

4.6. ORDENANZA BIOCLIMÁTICA.

4.6.1. Introducción.

La presente Ordenanza, tiene un carácter orientativo, no vinculante, presentando unos criterios y parámetros óptimos, a los que se pretende, se aproximen las propuestas de edificación que se materialicen en el ámbito del presente PIR.

ESTRATEGIAS GENERALES DEL ACONDICIONAMIENTO PASIVO.

ORIENTACIÓN PRIORITARIA

La orientación prioritaria de las fachadas será la orientación sur (aprovechamiento del arco sur, sureste y suroeste), que debe ser predominante frente a las otras orientaciones. En este sentido, se deberá estudiar la masa térmica necesaria para mejorar las ganancias internas y, de este modo, compensar el intenso frío de algunas noches y mejorar el acondicionamiento en verano.

PROTECCIÓN DEL ACRISTALAMIENTO

La protección del acristalamiento de los huecos en verano y su correcta orientación para permitir la captación solar en invierno. Es conveniente que los edificios dispongan de elementos flexibles o móviles para poder adaptarse a las circunstancias particulares de sombra a lo largo del año.

Los acristalamientos de las fachadas sur, este y oeste siempre deberán contar con medidas que permitan proporcionar sombra. La fachada oeste es la que más se sobrecalienta en verano, por tanto, su superficie deberá reducirse al máximo o extremar las medidas de aislamiento en cualquier tipología edificatoria, o bien reducir la proporción de acristalamiento y extremar las medidas que permitan producir sombra, además de aportar humedad y viento en el entorno (facilitando un microclima exterior favorable).

DISPOSICIÓN DE LOS HUECOS Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR

La disposición de los huecos y la distribución interior de las viviendas de forma que permitan la ventilación cruzada, directamente o mediante la incorporación de algún dispositivo específico de acondicionamiento pasivo (en este caso la mejor solución consiste en viviendas pasantes de fachada a fachada; también resulta adecuada la incorporación de patios y patinillos abiertos de arriba a abajo, chimeneas solares, etc.).

MEJORA DEL MICROCLIMA EN LOS ESPACIOS LIBRES

La mejora del microclima en los espacios libres abiertos próximos a los edificios, con vegetación caduca y elementos diversificados que aporten humedad al ambiente en verano (fuentes, surtidores, suelos permeables, etc.), pero que, a su vez, siempre faciliten el paso de los rayos de sol en invierno.

EL APROVECHAMIENTO DE LA RADIACIÓN SOBRE LA CUBIERTA

Si no hay obstrucciones, la máxima radiación solar en verano se produce sobre el plano horizontal de los edificios, por esta razón, la colocación de elementos de captación solar (que generen agua caliente sanitaria o energía eléctrica) se adaptará al cumplimiento de lo dispuesto en el CTE.

La Ordenanza Bioclimática propuesta traslada estas estrategias generales de acondicionamiento pasivo, en anexo al articulado de obligado cumplimiento de las Normas de edificación y uso del suelo, al objeto de que el diseño final de los edificios y de los espacios urbanos se realicen con esta intencionalidad y, de este modo, se logre un espacio urbano más adecuado al medio y al clima.

Además de las pautas de acondicionamiento pasivo, puede ser muy oportuna la incorporación de otras medidas que tengan como objetivo una reducción aún mayor del consumo de recursos, tanto energéticos como hídricos, en el contexto de la edificación. Aunque estas medidas no se trasladarán a la Ordenanza Bioclimática, debido a que algunas ya vienen reguladas en el

Código Técnico de la Edificación y otras suponen un encarecimiento tanto de las viviendas como de la urbanización y el precio limitado de las viviendas hace imposible trasladar estos costes al precio final. Por tanto, sirvan únicamente como sugerencias de medidas que en caso de realizarse ayudarían al ahorro de recursos energéticos e hídricos. Entre estas medidas destacan las siguientes:

* Incorporación de sistemas de reducción de consumo.

Incorporación de sistemas de reducción de consumo en la vivienda y de sistemas de recirculación de aguas grises con baja carga orgánica (excluyendo las aguas provenientes de las cocinas y las fecales de los inodoros), para su reutilización en el riego de los espacios libres interiores (de carácter privativo) de la edificación y cumpliendo previamente unos requisitos mínimos de calidad. Estas determinaciones sólo serán aplicables a grandes promociones de viviendas y de oficinas.

* El cumplimiento de los umbrales mínimos de transmitancia térmica.

La mejora del comportamiento energético de la edificación por medio de la incorporación en el diseño de estructuras y materiales que garanticen el cumplimiento de los umbrales mínimos de transmitancia térmica definidos en la ordenanza, para cada uno de los elementos que constituyen la envolvente del edificio.

* Sistemas de captación de energía solar.

La incorporación obligatoria de sistemas de captación de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, en una cuantía porcentual mínima respecto al volumen de consumo global estimado para cada edificio. Esta participación dependerá de la tipología de bloque por la que se opte y vendrá ponderada por un coeficiente corrector, que ajustará la participación porcentual mínima en función de los costes globales asumidos por cada agente, en el desarrollo de las determinaciones concretas que establece la ordenanza.

CRITERIOS DE DISEÑO

El establecimiento de criterios de diseño con carácter obligatorio en las zonas de aparcamiento, en los espacios ajardinados y en las aceras de los viarios de red general, así como en los viarios locales y de coexistencia, con el objetivo de mejorar la calidad ambiental (mejora de las circulaciones, regularización de criterios en la incorporación de elementos vegetales, permeabilización de zonas de aparcamientos, etc., de los espacios de estancia y de movimiento de los peatones).

PROPUESTAS DE DISEÑO EN ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Nuevas propuestas de diseño en espacios libres y zonas verdes, tales como:

— Criterios de selección de especies vegetales en función de sus consumos hídricos, según coeficientes globales de consumo agregado.

— Caracterización de sistemas de riego ecológico como sistemas complementarios al de la red de riego.

— Procedimientos de ejecución de obras de desarrollo de la urbanización de los espacios ajardinados.

— Criterios específicos de preservación y de integración de los elementos singulares del entorno rural, de cara a su inclusión en las nuevas piezas urbanas.

— Estructura de los proyectos de jardinería que desarrollarán estos conceptos.

4.6.2. Ordenanza bioclimática.

La presente ordenanza, ha de considerarse como una recomendación de diseño, y se estructura en dos apartados diferenciados y complementarios. Por un lado tenemos las que afectan a la ordenación urbanística en lo concerniente a la disposición de los edificios en las parcelas y el tratamiento del espacio libre interior. Por otra parte están las que afectan al diseño de los edificios, cuya aplicación se deberá intentar hacer extensiva tanto a los edificios de uso residencial como a los de uso terciario y dotacional.

ORDENANZA PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DETALLE

1. Orientación adecuada de los edificios, con disposición dominante a fachada Sur, dentro del arco solar 45° Oeste — 69° Este, con origen en la orientación Sur.

2. Edificación en bloques paralelos o enfrentados, distanciados como mínimo 2/3H y con fondos que permitan a todas las viviendas tener una ventilación cruzada, soluciones de chimeneas de ventilación, u otras que garanticen ventilaciones de los locales.

En concreto, caso de optarse por una disposición de bloques en H éstos no deberían tener más de seis plantas quedando la baja reservada a soportales, de forma que los patios interiores carezcan de suelo, favoreciendo la ventilación de las estancias que a ellos den, por efecto chimenea.

3. Interposición entre ellos, dentro de lo posible, de distancias suficientes en relación con su altura para favorecer el asoleo de las primeras plantas, al menos en 2 horas diarias en el período de mínima insolación (solsticio de invierno). Para el cumplimiento, habrá que tener en cuenta esta condición junto con la anterior en la disposición de la edificación en la parcela. Se recomienda, en el caso de disponer edificaciones con distintas alturas, colocar las de menor altura en el lado más al Sur, con el fin de evitar proyecciones de sombra que impidan el asoleo.

Teniendo en cuenta que la altura del sol en el solsticio de invierno es de 28° y en el de verano de 75° , en la ordenación de las submanzanas residenciales a efectos de soleamiento se optará por la disposición de bloques sensiblemente paralelos o enfrentados de forma, que en lo posible la distancia entre ellos se aproxime a 1,5 veces la altura del situado más al Sur, pareciendo lógico que la primera línea de edificación sea la de menor altura, aunque la disposición puntual sobre la misma de elementos de mayor altura no ha de perjudicar el soleamiento de los edificios posteriores, siempre y cuando dichos elementos sean suficientemente esbeltos.

4. Colocación de edificios transversales de mayor altura, si fuera necesario, que actúen como pantallas frente a vientos dominantes, para cerrar testeros hacia grandes espacios abiertos.

5. Disposición de superficies vegetales entremezcladas con las calles y repartidas entre las viviendas. Configuración del entorno de los edificios como espacios ajardinados en la mayor medida posible, que se cubrirán con plantas autóctonas, poco consumidoras de agua. Utilización de arbolado de hoja caduca en todos los espacios en que la radiación pueda ser un recurso energético aprovechable.

ORDENANZA PARA LA ARQUITECTURA (ACONDICIONAMIENTO PASIVO)

1. Cubiertas planas para la colocación, en su caso, de paneles solares. Su superficie exterior se acabará con colores claros.

2. Tratamiento diferenciado de las fachadas según su orientación y características de uso (colores, proporción, tamaño, protección de huecos, etc).

En las piezas de estancia diurna que recaigan a fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$ debería disponerse una superficie de vanos no inferior a $1/6$ de la superficie útil de la pieza.

En dormitorios que recaigan a fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$ debería disponerse una superficie de vanos no inferior a $1/8$ de la superficie útil de la pieza.

3. Ante las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$ deberían disponerse elementos arquitectónicos que preserven de la radiación solar directa los acristalamientos de separación del espacio interior vividero con el exterior, en forma de aleros, voladizos, galerías o elementos equivalentes. Con ellos se garantizará un sombreado con luz cenital a las 12:00 horas TSV (tiempo solar verdadero):

Mínimo, en los meses de Julio y Agosto:

— 80% en fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 15^\circ$

— 90% en fachadas con orientación comprendida entre el arco $S \pm 15^\circ$ y $S \pm 45^\circ$

Máximo, en los meses de Diciembre y Enero:

— 10% en fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 15^\circ$

— 15% en fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 15^\circ$ y $S \pm 45^\circ$

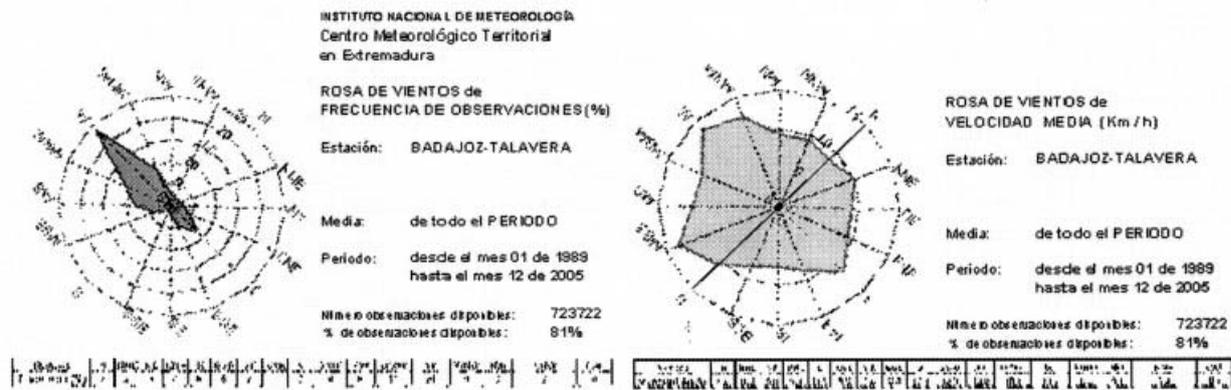
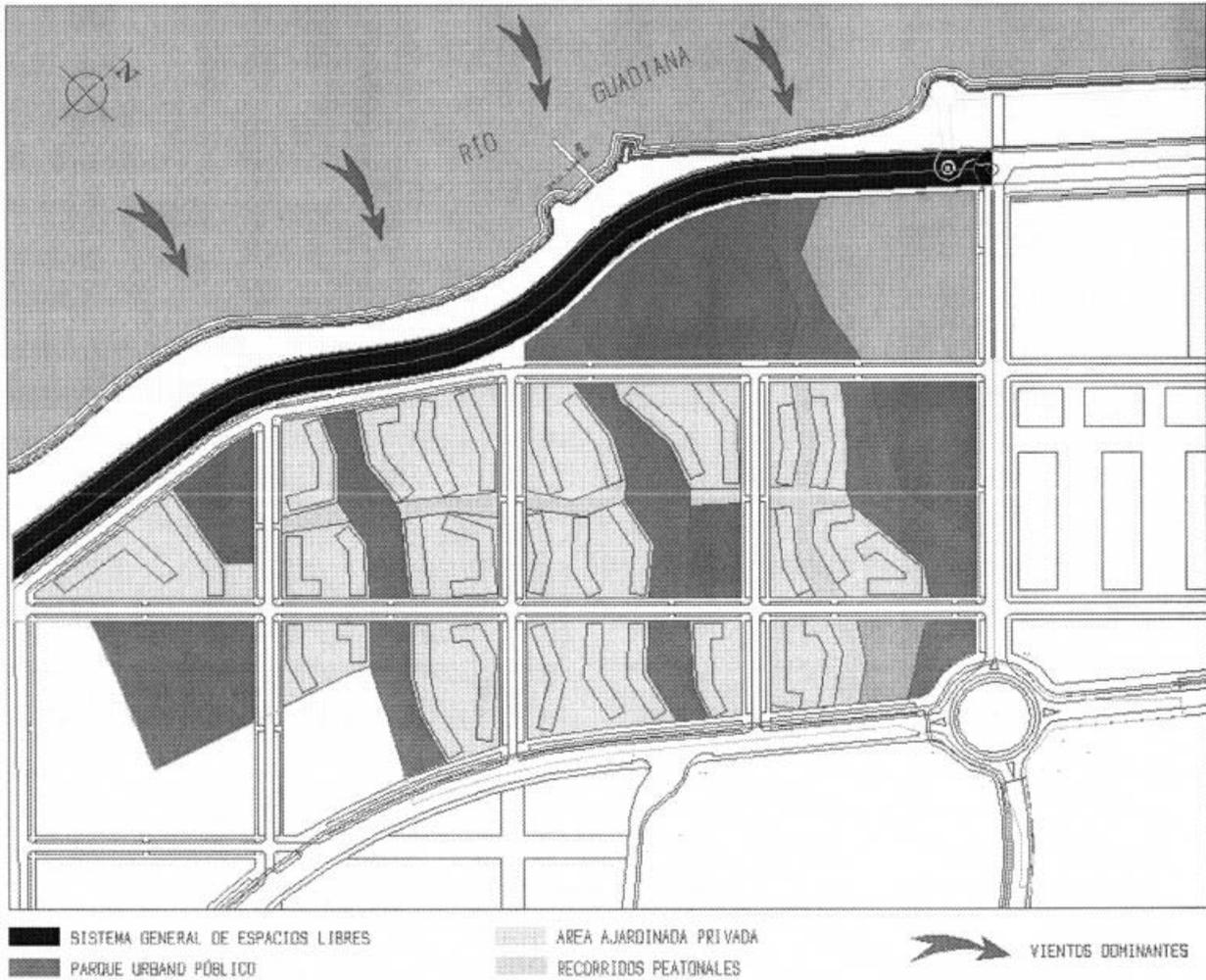
Los vuelos horizontales utilizados como protección solar se prolongarán al menos 30 centímetros más allá de las jambas de los vanos protegidos, o serán de desarrollo vertical.

4. En las fachadas con orientación dominante norte, se practicará la menor superficie de huecos ($1/10$) que sea necesaria para posibilitar la iluminación y ventilación adecuadas de las piezas que recaigan a ellos. Se recomienda que los huecos practicados en estas fachadas sean de proporción predominantemente horizontal, a fin de proporcionar al interior de la vivienda la mayor iluminación con la menor superficie de vano.

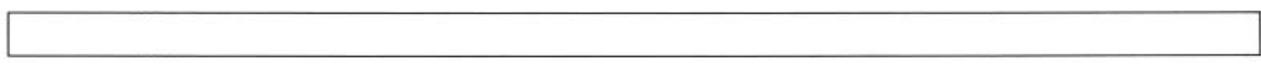
5. Ante las fachadas con orientación comprendida en el arco $W \pm 30^\circ$ se recomienda disponer elementos de sombreado externo sobre los acristalamientos, tales como persianas, láminas móviles, toldos u otros análogos, que arrojen sombra sin ocluir la abertura, permitiendo la ventilación en verano.

En las fachadas con orientación comprendida en el arco $W \pm 30^\circ$ se utilizarán acabados en colores claros.

6. Se recomienda la apertura de cocinas, baños y cajas de escalera hacia fachada Norte, Norte-Noroeste.



ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN Y DATOS BIOCLIMATICOS



ANEXO
DATOS METEOROLÓGICOS
CENTRO METEOROLÓGICO TERRITORIAL DE EXTREMADURA

| Estación | Año | Mes | Insolación total mensual | Insolación media mensual |
|----------|------|-----|--------------------------|--------------------------|
| 4452 | 1995 | 1 | 162,6 | 5,20 |
| 4452 | 1995 | 2 | 169,3 | 6,00 |
| 4452 | 1995 | 3 | 267,3 | 8,60 |
| 4452 | 1995 | 4 | 300,3 | 10,00 |
| 4452 | 1995 | 5 | 310,1 | 10,00 |
| 4452 | 1995 | 6 | 302,9 | 10,10 |
| 4452 | 1995 | 7 | 349,00 | 11,30 |
| 4452 | 1995 | 8 | 363,3 | 11,70 |
| 4452 | 1995 | 9 | 288,9 | 9,60 |
| 4452 | 1995 | 10 | 244,6 | 7,90 |
| 4452 | 1995 | 11 | 108,7 | 3,60 |
| 4452 | 1995 | 12 | 87,2 | 2,80 |
| 4452 | 1996 | 1 | 68,4 | 2,20 |
| 4452 | 1996 | 2 | 174,3 | 6,00 |
| 4452 | 1996 | 3 | 214,5 | 6,90 |
| 4452 | 1996 | 4 | 257,6 | 8,60 |
| 4452 | 1996 | 5 | 273,90 | 8,80 |
| 4452 | 1996 | 6 | 380,30 | 12,70 |
| 4452 | 1996 | 7 | 384,60 | 12,40 |
| 4452 | 1996 | 8 | 359,10 | 11,60 |
| 4452 | 1996 | 9 | 244,90 | 8,20 |
| 4452 | 1996 | 10 | 239,30 | 7,70 |
| 4452 | 1996 | 11 | 179,90 | 6,00 |
| 4452 | 1996 | 12 | 103,10 | 3,30 |
| 4452 | 1997 | 1 | 117,20 | 3,80 |
| 4452 | 1997 | 2 | 174,20 | 6,20 |
| 4452 | 1997 | 3 | 315,00 | 10,20 |
| 4452 | 1997 | 4 | 252,30 | 8,40 |
| 4452 | 1997 | 5 | 256,50 | 8,30 |
| 4452 | 1997 | 6 | 313,80 | 10,50 |
| 4452 | 1997 | 7 | 355,20 | 11,50 |
| 4452 | 1997 | 8 | 333,50 | 10,80 |
| 4452 | 1997 | 9 | 263,70 | 8,80 |
| 4452 | 1997 | 10 | 219,70 | 7,10 |
| 4452 | 1997 | 11 | 125,50 | 4,20 |
| 4452 | 1997 | 12 | 101,70 | 3,30 |
| 4452 | 1998 | 1 | 109,90 | 3,50 |
| 4452 | 1998 | 2 | 167,40 | 6,00 |
| 4452 | 1998 | 3 | 266,70 | 8,60 |
| 4452 | 1998 | 4 | 228,30 | 7,60 |
| 4452 | 1998 | 5 | 246,70 | 8,00 |
| 4452 | 1998 | 6 | 371,60 | 12,40 |
| 4452 | 1998 | 7 | 405,00 | 13,10 |
| 4452 | 1998 | 8 | 348,10 | 11,20 |
| 4452 | 1998 | 9 | 230,80 | 7,70 |
| 4452 | 1998 | 10 | 262,50 | 8,50 |
| 4452 | 1998 | 11 | 213,60 | 7,10 |
| 4452 | 1998 | 12 | 172,90 | 5,60 |
| 4452 | 1999 | 1 | 191,00 | 6,20 |

| | | | | |
|------|------|----|--------|-------|
| 4452 | 1999 | 2 | 218,70 | 7,80 |
| 4452 | 1999 | 3 | 232,90 | 7,50 |
| 4452 | 1999 | 4 | 288,00 | 9,60 |
| 4452 | 1999 | 5 | 293,90 | 9,50 |
| 4452 | 1999 | 6 | 391,10 | 13,00 |
| 4452 | 1999 | 7 | 394,50 | 12,70 |
| 4452 | 1999 | 8 | 354,80 | 11,40 |
| 4452 | 1999 | 9 | 243,50 | 8,10 |
| 4452 | 1999 | 10 | 165,30 | 5,30 |
| 4452 | 1999 | 11 | 228,70 | 7,60 |
| 4452 | 1999 | 12 | 116,70 | 3,80 |
| 4452 | 2000 | 1 | 173,40 | 5,60 |
| 4452 | 2000 | 2 | 204,30 | 7,00 |
| 4452 | 2000 | 3 | 253,80 | 8,20 |
| 4452 | 2000 | 4 | 172,80 | 5,80 |
| 4452 | 2000 | 5 | 273,10 | 8,80 |
| 4452 | 2000 | 6 | 377,10 | 12,60 |
| 4452 | 2000 | 7 | 377,00 | 12,20 |
| 4452 | 2000 | 8 | 362,20 | 11,70 |
| 4452 | 2000 | 9 | 296,80 | 9,90 |
| 4452 | 2000 | 10 | 245,30 | 7,90 |
| 4452 | 2000 | 11 | 126,20 | 4,20 |
| 4452 | 2000 | 12 | 94,10 | 3,00 |
| 4452 | 2001 | 1 | 119,70 | 3,90 |
| 4452 | 2001 | 2 | 174,50 | 6,20 |
| 4452 | 2001 | 3 | 165,60 | 5,30 |
| 4452 | 2001 | 4 | 291,50 | 9,70 |
| 4452 | 2001 | 5 | 280,50 | 9,00 |
| 4452 | 2001 | 6 | 390,30 | 13,00 |
| 4452 | 2001 | 7 | 385,80 | 12,40 |
| 4452 | 2001 | 8 | 346,10 | 11,20 |
| 4452 | 2001 | 9 | 267,50 | 8,90 |
| 4452 | 2001 | 10 | 157,30 | 5,10 |
| 4452 | 2001 | 11 | 192,10 | 6,40 |
| 4452 | 2001 | 12 | 129,00 | 4,20 |
| 4452 | 2002 | 1 | 137,70 | 4,40 |
| 4452 | 2002 | 2 | 185,10 | 6,60 |
| 4452 | 2002 | 3 | 206,70 | 6,70 |
| 4452 | 2002 | 4 | 245,10 | 8,20 |
| 4452 | 2002 | 5 | 329,80 | 10,60 |
| 4452 | 2002 | 6 | 347,60 | 11,60 |
| 4452 | 2002 | 7 | 391,00 | 12,60 |
| 4452 | 2002 | 8 | 198,40 | 11,7 |
| 4452 | 2002 | 9 | 198,40 | 6,6 |
| 4452 | 2002 | 10 | 176,00 | 5,7 |
| 4452 | 2002 | 11 | 105,10 | 3,5 |
| 4452 | 2002 | 12 | 105,10 | 3,4 |
| 4452 | 2003 | 1 | 172,30 | 5,6 |
| 4452 | 2003 | 2 | 146,30 | 5,2 |
| 4452 | 2003 | 3 | 180,00 | 5,8 |
| 4452 | 2003 | 4 | 222,60 | 7,4 |
| 4452 | 2003 | 5 | 355,30 | 11,5 |

| | | | | |
|------|------|----|--------|-------|
| 4452 | 2003 | 6 | 342,50 | 11,4 |
| 4452 | 2003 | 7 | 393,80 | 12,7 |
| 4452 | 2003 | 8 | 345,20 | 11,1 |
| 4452 | 2003 | 9 | 296,20 | 9,9 |
| 4452 | 2003 | 10 | 185,10 | 6,00 |
| 4452 | 2003 | 11 | 107,60 | 3,6 |
| 4452 | 2003 | 12 | 110,00 | 3,5 |
| 4452 | 2004 | 1 | 107,70 | 3,5 |
| 4452 | 2004 | 2 | 134,60 | 4,6 |
| 4452 | 2004 | 3 | 212,10 | 6,8 |
| 4452 | 2004 | 4 | 288,30 | 9,6 |
| 4452 | 2004 | 5 | 267,00 | 8,6 |
| 4452 | 2004 | 6 | 389,90 | 13,00 |
| 4452 | 2004 | 7 | 391,30 | 12,6 |
| 4452 | 2004 | 8 | 327,10 | 10,6 |
| 4452 | 2004 | 9 | 285,60 | 9,5 |
| 4452 | 2004 | 10 | 184,80 | 6,00 |
| 4452 | 2004 | 11 | 196,40 | 6,5 |
| 4452 | 2004 | 12 | 173,60 | 5,6 |
| 4452 | 2005 | 1 | 225,10 | 7,3 |
| 4452 | 2005 | 2 | 210,10 | 7,5 |
| 4452 | 2005 | 3 | 198,70 | 6,4 |
| 4452 | 2005 | 4 | 285,50 | 9,5 |
| 4452 | 2005 | 5 | 310,00 | 10,00 |
| 4452 | 2005 | 6 | 360,00 | 12,00 |
| 4452 | 2005 | 7 | 395,50 | 12,8 |
| 4452 | 2005 | 8 | 353,10 | 11,4 |
| 4452 | 2005 | 9 | 303,30 | 10,1 |

Estación: 4452 Badajoz Talavera "Base Aérea"
 La insolación viene expresada en horas y décimas

Artículo 4.7. Condiciones particulares de las manzanas ordenadas.

manzanas, planteadas en la ordenación propuesta.

4.7.0. INTRODUCCIÓN.

En las fichas que a continuación se adjuntan se describen las condiciones de aprovechamiento y uso de las diferentes

Dichas fichas se han organizado siguiendo un criterio de ubicación espacial, por lo que en cada manzana se incluyen las diferentes submanzanas con usos característicos distintos (dotacional, espacios libres, residencial o equipamiento privado).

4.7.1. MANZANA M-I.

4.7.1.1. Submanzana LVU-I.1.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 4.023 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.1.2. Submanzana LVU-I.2.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 1.380 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.1.3. Submanzana E(PU)-I.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 17.712 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Público) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1,50 m ² /m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III, excepto en los siguientes usos pormenorizados: Administrativo, Sanitario, Bienestar y Asistencial, en donde se podrá llegar a VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 50% en todas las plantas pudiendo llegar hasta el 65% en planta baja, previo aprobación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / ESE |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanzas |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.1.4. Submanzana E(PR)-I.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 17.113 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Privado) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 25.670 m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III, excepto en los siguientes usos pormenorizados: Hotelero, Administrativo, Sanitario, Bienestar y Asistencial, en donde se podrá llegar a VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 50% en todas las plantas pudiendo llegar hasta el 65% en planta baja, previo aprobación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / ESE |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanzas |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.2. MANZANA M-2.

4.7.2.1. Submanzana LVU-2.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 7.533 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.2.2. Submanzana LPA-2.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 3.896 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.2.3. Submanzana EE(PU)-2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 7.985 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento Enseñanza (Público) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1,50 m ² / m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III, excepto en los siguientes usos pormenorizados: Hotelero, Administrativo, Sanitario, Bienestar y Asistencial en donde se podrá llegar a VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / ESE |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanzas |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.2.4. Submanzana R-2.1.

| | |
|--------------------------------|---|
| Superficie..... | 4.857 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 12.753 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1.420 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 0 Uds. |
| Programa viv. media..... | 109 Uds. |

| | |
|--|---|
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.2.5. Submanzana R-2.2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 1.827 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 3.432 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1.180 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 33 Uds. |
| Programa viv. media..... | 0 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.2.6. Submanzana R-2.3.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 1.819 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 3.320 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 800 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 30 Uds. |
| Programa viv. media..... | 0 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.2.7. Submanzana R-2.4.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 2.329 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 3.510 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 960 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 0 Uds. |
| Programa viv. media..... | 30 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.3. MANZANA M-3.

4.7.3.1. Submanzana LVU-3.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 2.173 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.3.2. Submanzana LPA-3.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 1.394 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.3.3. Submanzana E(PR)-3.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 3.069 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Privado) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 4.604 m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III, excepto en los siguientes usos pormenorizados: Hotelero, Administrativo y Sanitario, en los que dicho número será de VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 100% |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA / ESE |
| Retranqueos a linderos..... | En planta baja se llegará al límite de parcela, satisfaciéndose la alineación vinculante; en el resto de plantas el retranqueo será libre |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.3.4. Submanzana R-3.I.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 4.082 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 9.180 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1.000 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 56 Uds. |
| Programa viv. media..... | 27 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.4. MANZANA M-4.

4.7.4.1. Submanzana LVU-4.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 6.780 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.4.2. Submanzana LPA-4.1.

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Superficie..... | 573 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.4.3. Submanzana LPA-4.2.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 1.230 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.4.4. Submanzana E(PU)-4.

| | |
|--|--|
| Superficie..... | 3.405 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Público) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1,5 m ² / m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III |
| Máx. ocupación de parcela..... | 50% |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE |
| Retranqueos a linderos..... | Según la Ordenanza |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.4.5. Submanzana R-4.I.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 7.326 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 15.223 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 875 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 62 Uds. |
| Programa viv. media..... | 75 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.4.6. Submanzana R-4.2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 6.100 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 12.337 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 707 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 50 Uds. |
| Programa viv. media..... | 61 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE y EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.4.7. Submanzana R-4.3.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 6.266 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 13.113 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1.079 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 58 Uds. |
| Programa viv. media..... | 60 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE y EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.5. MANZANA M-5.

4.7.5.1. Submanzana LVU-5.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 2.771 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.5.2. Submanzana R-5.1.

| | |
|--|--|
| Superficie..... | 3.130 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial |
| Ed. máx. uso residencial..... | 7.290 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 0 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 0 Uds. |
| Programa viv. media..... | 64 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE y EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límites de parcela |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda |

4.7.5.3. Submanzana R-5.2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 9.625 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial |
| Ed. máx. uso residencial..... | 19.876 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 0 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 118 Uds. |
| Programa viv. media..... | 65 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE y EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda |

4.7.6. MANZANA M-6.

4.7.6.1. Submanzana LVU-6.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 5.070 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.6.2. Submanzana LPA-6.1.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 1.259 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.6.3. Submanzana LPA-6.2.

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Superficie..... | 830 m ² . |
| Uso característico..... | Área peatonal (LPA) |

4.7.6.4. Submanzana R-6.1.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 5.265 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 12.012 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 500 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 48 Uds. |
| Programa viv. media..... | 60 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.6.5. Submanzana R-6.2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 4.061 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 8.528 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 500 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 82 Uds. |
| Programa viv. media..... | 0 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.6.6. Submanzana R-6.3.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 3.249 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 5.854 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 386 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 0 Uds. |
| Programa viv. media..... | 50 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.6.7. Submanzana R-6.4.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 8.975 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial, compatible en situación A-6 y A-8 con equipamiento, en todas sus categorías excepto Hotelero, Enseñanza y Deportivo. |
| Ed. máx. uso residencial..... | 18.226 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1.120 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 74 Uds. |
| Programa viv. media..... | 90 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda; resto según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.7. MANZANA M-7.

4.7.7.1. Submanzana LVU-7.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Superficie..... | 3.920 m ² . |
| Uso característico..... | Parque Urbano (LVU) |

4.7.7.2. Submanzana R-7.1.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 7.487 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial |
| Ed. máx. uso residencial..... | 16.174 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 0 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 65 Uds. |
| Programa viv. media..... | 81 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda |

4.7.7.3. Submanzana R-7.2.

| | |
|--|---|
| Superficie..... | 3.870 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial |
| Ed. máx. uso residencial..... | 7.020 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 0 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 0 Uds. |
| Programa viv. media..... | 60 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | 2 mts. mínimos a límite de parcela, excepto en alineaciones vinculantes donde la edificación, soportales o marquesinas se ajustarán a ella, al menos en planta baja, siendo libre por tanto el retranqueo del resto de plantas sobre esta alineación. |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda |

4.7.8. MANZANA M-8.

4.7.8.1. Submanzana E(PU)-8.

| | |
|--|--|
| Superficie..... | 4.450 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Público) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1,5 m ² / m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III, excepto en uso Administrativo, Sanitario, Bienestar y Asistencial, que se podrá llegar a VIII plantas |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanza |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

4.7.8.2. Submanzana R-8.1.

| | |
|--|--|
| Superficie..... | 8.548 m ² . |
| Uso característico..... | Residencial |
| Ed. máx. uso residencial..... | 14.438 m ² . |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 0 m ² . |
| Número y tipo de viviendas: | |
| Programa especial..... | 62 Uds. |
| Programa viv. media..... | 70 Uds. |
| Número máx. de plantas..... | VIII |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAE / EAA |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanza |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | 1 plaza/vivienda |

4.7.9. MANZANA M-9.

4.7.9.1. Submanzana E(PU)-9.

| | |
|--|--|
| Superficie..... | 11.698 m ² . |
| Uso característico..... | Equipamiento (Público) |
| Ed. máx. uso equipamiento..... | 1,5 m ² / m ² . |
| Número máx. de plantas..... | III |
| Máx. ocupación de parcela..... | 65% en planta baja y primera y 50% en el resto |
| Tipo de edificación a implantar..... | EAA |
| Retranqueos a linderos..... | Según Ordenanza |
| Dotación mín. aparcamiento interior..... | Según lo dispuesto en el Art. 4.4.9. de las presentes Normas |

CONSEJERÍA DE SANIDAD Y DEPENDENCIA

DECRETO 293/2007, de 31 de agosto, por el que se regula el horario de atención al público y los servicios de urgencias de las oficinas de farmacia de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad y la Ley 29/2006, de 26 de julio, de Garantías y Uso Racional de los Medicamentos y Productos Sanitarios, constituyen respuestas normativas básicas al mandato constitucional del derecho de todos los ciudadanos a la protección de la salud.

En el marco del modelo sanitario propugnado por la Ley General de Sanidad y conforme a las competencias estatutariamente asumidas, la Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura, vino a establecer, entre otras competencias, la planificación y ordenación general de las actividades, programas y servicios sanitarios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el ámbito estatal, la Ley 16/1997, de 25 de abril, de Regulación de Servicios de las Oficinas de Farmacia, dedica su artículo 6 a la jornada y horario de los servicios prestados por éstas, tomando como base criterios de flexibilización y encomendando a las Comunidades Autónomas el establecimiento de disposiciones en materia de “guardias, vacaciones, urgencias y demás circunstancias derivadas de la naturaleza de su servicio”, que aseguren la asis-

tencia farmacéutica de forma continuada, con la advertencia que estas disposiciones tendrán el carácter de mínimos. Dicho artículo tiene la consideración de legislación básica del Estado sobre Sanidad, al amparo del artículo 149.1.16 de la Constitución, según la Disposición Final Primera de la citada Ley.

Estos criterios han sido incorporados en la Ley 6/2006, de 9 de noviembre, de Farmacia de Extremadura, garantizando en la redacción dada a su artículo 21, que las oficinas de farmacia prestarán una atención continuada a la población, en régimen de libertad y flexibilidad horaria y diferenciándose el horario mínimo obligatorio, el horario ampliado voluntario y los servicios de urgencias.

El nuevo marco legal en materia de oficinas de farmacia de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la experiencia acumulada en los años de aplicación de la normativa vigente en dicha materia, hacen necesario introducir diversos cambios en un intento de mejorar en términos de calidad y accesibilidad al servicio farmacéutico por parte de los ciudadanos, dadas las peculiares características geográficas y poblacionales de la Comunidad Autónoma.

En consecuencia, el presente Decreto pretende garantizar la atención farmacéutica prestada por las oficinas de farmacia en la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante el establecimiento de un procedimiento de aprobación de los horarios de atención al público, y de los servicios de urgencias que las oficinas de farmacia, como parte integrante del sistema sanitario de Extremadura, deben prestar a los ciudadanos.