



*RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector San Blas (integrante de Programa de Ejecución) en Alburquerque. (2008063038)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de julio de 2008, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Alburquerque no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta al sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

**ACUERDA :**

- 1) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector "San Blas".
- 2) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.



Contra esta Resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAR NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 31 de julio de 2008, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Sector "San Blas", que quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS.

ÍNDICE.

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Normativa complementaria aplicable.

Artículo 3. Prelación de normas.

Artículo 4. Terminología de conceptos.

TÍTULO II. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

Artículo 5. Contenido.

CAPÍTULO SEGUNDO. VIALES.

Artículo 6. Determinaciones del proyecto.

Artículo 7. Condiciones y características.

Artículo 8. Fases de ejecución.

CAPÍTULO TERCERO. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Artículo 9. Procedencia.

Artículo 10. Presión.

Artículo 11. Consumo.



Artículo 12. Hidrantes.

Artículo 13. Riegos.

Artículo 14. Características de la red.

#### CAPÍTULO CUARTO. EVACUACIÓN DE AGUAS Y SANEAMIENTO.

Artículo 15. Secciones.

Artículo 16. Pendientes.

Artículo 17. Pozos de registro.

Artículo 18. Cámaras de descarga.

Artículo 19. Sistema unitario.

#### CAPÍTULO QUINTO. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 20. Características.

Artículo 21. Normas de aplicación.

Artículo 22. Local para centros de transformación.

Artículo 23. Ubicación.

Artículo 24. Iluminación de vías.

Artículo 25. Homologación.

#### CAPÍTULO SEXTO. JARDINERÍA.

Artículo 26. Jardinería de los ejes principales.

#### TÍTULO III. NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 27. Objeto y contenido.

Artículo 28. Documentación.

Artículo 29. Tramitación.

#### TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 30. Parcela mínima y Edificabilidades.

#### TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

#### CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 31. Normativa general aplicable.

Artículo 32. Alineaciones y rasantes.

Artículo 33. Superficie máxima de viviendas.

Artículo 34. Tratamiento de áreas libres interiores.

Artículo 35. Tratamiento de medianerías.

Artículo 36. Usos de la edificación.



Artículo 37. Voladizos.

Artículo 38. Aparcamientos.

Artículo 39. Porches.

Artículo 40. Áticos.

## CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 43. Criterios Generales.

Artículo 44. Condiciones de edificación.

### TÍTULO I

#### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

##### **Artículo 1. *Ámbito de aplicación.***

Las presentes ordenanzas son de aplicación en los terrenos definidos por el Plan Parcial Sector San Blas definido en las NNSS de Albuquerque.

##### **Artículo 2. *Normativa complementaria aplicable.***

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se aplicarán las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Albuquerque, completándose con lo que dispone el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de Extremadura y los Reglamentos que lo desarrollan.

##### **Artículo 3. *Prelación de normas.***

En caso de existir discrepancias entre los conjuntos de preceptos indicados, se aplicará el siguiente orden de prelaciones.

1. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y disposiciones de desarrollo en su caso.
2. Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanas.
3. Reglamentos de la Ley.
4. Normas urbanísticas de las NNSS de Albuquerque.
5. Ordenanzas Reguladoras de este Plan.

##### **Artículo 4. *Terminología de conceptos.***

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas tendrán el alcance y significado que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS.



## TÍTULO II PROYECTO DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO NORMAS GENERALES

#### **Artículo 5. Contenido.**

1. El Proyecto de Urbanización detallará las obras y servicios a realizar según las previsiones establecidas en el Plan Parcial Sector San Blas.
2. El proyecto de Urbanización se referirá a la construcción de viales, abastecimiento y distribución de agua potable, evacuación de agua y saneamiento, energía eléctrica, tratamiento de espacios libres y zonas ajardinadas, red de riegos y cualesquiera otros servicios que, aún no previstos en el Plan Parcial, puedan ser objeto de instalación.
3. El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre la ordenación del régimen del suelo y de la edificación y tendrá que detallar las obras que se prevean de modo que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

### CAPÍTULO SEGUNDO VIALES

#### **Artículo 6. Determinaciones del proyecto.**

El proyecto de urbanización referente a viales, comprenderá los de pavimentación, encintado de aceras, acerados, recogidas de aguas pluviales, así como los elementos ornamentales y de jardinería que sean necesarios.

#### **Artículo 7. Condiciones y características.**

1. Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones técnicas adecuadas a su carácter y tránsito.
2. Las pavimentaciones y acerados serán de similares características que las adoptadas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Albuquerque para sus obras. Caso de cambios será necesario la aprobación previa por parte del mismo.

#### **Artículo 8. Fases de ejecución.**

1. Las calzadas y las aceras se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
  - a) La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios previstos en el planeamiento, debiendo el pavimento estar construido con la sub-base y la base definitiva. El pavimento o capa de rodadura, podrá ser provisional.
  - b) En la segunda fase, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.



2. No obstante lo anterior, los viales que se construyan donde esté la edificación consolidada, se ejecutarán en su totalidad en una sola fase.
3. En todo caso, se indicará en el proyecto el plazo de garantía de las obras.

### CAPÍTULO TERCERO ABASTECIMIENTO DE AGUAS

#### ***Artículo 9. Procedencia.***

Las tomas de agua que han de servir para el abastecimiento del Plan Parcial se indican en la documentación grafiada y concretamente en el plano de Abastecimiento de agua del presente documento.

#### ***Artículo 10. Presión.***

En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento en los puntos más desfavorables. La falta de dicha presión necesaria deberá ser suplida con los medios idóneos que se justificarán adecuadamente en el proyecto.

#### ***Artículo 11. Consumo.***

Habrán de preverse un consumo medio de 400 litros por habitante y día, a cuya cifra habrá que agregarle la parte correspondiente a riego de calles, dotación contra incendios, riegos en jardinería y los restantes usos, el cual se estimará, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en 50 m<sup>3</sup> por hectárea en zonas dotacionales y de servicio, además de 19 m<sup>3</sup> por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por el coeficiente 2,4.

#### ***Artículo 12. Hidrantes.***

Se preverán hidrantes de incendio de las características marcadas por la normativa municipal, dimensiones y la ubicación indicada en los planos.

#### ***Artículo 13. Riegos.***

En todas las zonas de parques, jardinerías, espacios libres, paseos, plazas y calles, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 19 m<sup>3</sup>/Ha. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de modo que los medios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir.

#### ***Artículo 14. Características de la red.***

La red de distribución deberá ser de 7,5 atmósferas de trabajo y 15 atmósferas de prueba. Su dimensionamiento deberá hacerse considerando que el consumo diario de agua se hace



en 10 horas, por lo que la capacidad de las conducciones será 2,4 veces la necesaria a caudal continuo.

Los materiales de tapas de pozos y arquetas serán las normalizadas por el servicio de aguas.

#### CAPÍTULO CUARTO EVACUACIÓN DE AGUAS Y SANEAMIENTO

##### **Artículo 15. Secciones.**

Las secciones mínimas para el alcantarillado, serán de 0,30 m de diámetro y las velocidades máximas de 3 metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalente, por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

##### **Artículo 16. Pendientes.**

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales, serán de 0,50 por 100 y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.

##### **Artículo 17. Pozos de registro.**

Se dispondrá de pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros en conductos no visitables y hasta 250 metros en conductos visitables.

##### **Artículo 18. Cámaras de descarga.**

En las cabeceras de las alcantarillas, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros de diámetro o que tengan pendientes superior o igual al 1 por ciento y 1,00 metro cúbico, como mínimo para las restantes.

##### **Artículo 19. Sistema unitaria.**

1. La red que se proyecte será unitaria.
2. Queda prohibido la construcción de fosas sépticas.
3. Se considera necesario el tratamiento de las aguas residuales antes de verterlas al colector o emisario general, según las hipótesis de uso adoptadas en el presente documento.

#### CAPÍTULO QUINTO ENERGÍA ELÉCTRICA

##### **Artículo 20. Características.**

Los proyectos de urbanización relativos a energía eléctrica, deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación precisos y habrá de justificarse que se dispone de la garantía de suministros de energía eléctrica por parte de la empresa suministradora.

**Artículo 21. Normas de aplicación.**

El cálculo de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en Reglamento de Alta Tensión y en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

**Artículo 22. Local para centros de transformación.**

1. Cuando el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión prevea la necesidad de un centro de transformación para un edificio, en el proyecto de este, se incluirá un local destinado para dicho fin, que se facilitará a la compañía suministradora de energía en las condiciones que ambas partes determinen. En todo caso se reservará de forma previa en los proyectos espacio reservado para centro de transformación en cada parcela, hasta tanto la compañía suministradora se pronuncie acerca de su necesidad.
2. La ubicación y dimensiones del centro de transformación cuando este sea necesario, se atenderá a los que disponga la normativa específica aplicable.
3. La ventilación del centro de transformación, podrá hacerse por medio de una trampilla rasante con el acerado, si el centro va ubicado a cota inferior a éste.
4. El centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias técnicas, vibraciones, insonorización y las demás que sean necesarias a fin de que no produzcan molestias para los vecinos.

**Artículo 23. Ubicación.**

Se prohíbe ubicar los centros de transformación como elementos aislados en los alineados a las calzadas de las vías públicas; no obstante y hasta que se ubiquen en los edificios se podrá ubicar de forma provisional Centros de Transformación prefabricados en parcelas de uso público con unos plazos para la retirada de los mismos que se especificará en el Proyecto de Urbanización. Podrán situarse incorporados a las Zonas verdes siempre que el diseño de los mismos fuera de especial singularidad y tratamiento de forma que constituyan un elemento de composición dentro de las mismas.

**Artículo 24. Iluminación de vías.**

Las vías públicas deberán tener las iluminancias medias y uniformidades sobre la calzada y demás circunstancias que se indican en el cuadro siguiente, con carácter mínimo:

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN LUX	UNIFORMIDAD MEDIA
Vías de la Red Arterial y principales	30	1/3
Vías secundarias	20	1/3
Vías peatonales	10	1/3
Zonas de aparcamiento superficie	10	1/3



**Artículo 25. Homologación.**

Todos los elementos necesarios para la instalación de este servicio, tales como báculos, luminaria, conductores y demás necesarios, deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Excmo. Ayuntamiento de Alburquerque.

## CAPÍTULO SEXTO

## JARDINERÍA

**Artículo 26. Jardinería de los ejes principales y zonas de espacios libres.**

Todas las vías proyectadas se encuentran ajardinadas en mayor o menor medida, asumiendo la climatología del lugar y procurando que los recorridos peatonales sean agradables en cualquier época del año, a la vez que procurando una adecuada higiene urbana del barrio, actuando el arbolado de las calles como barrera para las viviendas ante el ruido y el polvo. Las calles se arbolan en alcorque cerrado con Brachichito. En la vías que bordean el sector de actuación, así como en el perímetro de jardines de la actuación se proponen esbeltos chopos (*Populus boleana*) terminando éstos con *Prunus* en las zonas de paseo y *Lagerstroemia* índica y *Catalpa bignonioides* en las áreas de juego y pequeños jardines.

En los parques de mayor entidad se proponen, además, zonas de topiario con vivaces y arbustivas, que puedan incluso servir como aula natural, acompañadas de láminas de agua y surtidores que refresquen y añadan el sonido a la relación sensorial con estos espacios.

## TÍTULO III

## NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

**Artículo 27. Objeto y contenido.**

En el desarrollo de estas Ordenanzas podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo y con sujeción a las limitaciones que a continuación se establecen:

- A) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el aprovechamiento marcado en las Ordenanzas de las Parcelas de origen.
- B) Podrá mediante Estudio de Detalle justificarse el trasvase de n.º de viviendas de una parcela a otra, al estar limitadas por parcela. También, y de acuerdo con las ordenanzas del Plan General, podrá modificarse la tipología residencial de unifamiliar aislada a pareada siempre que el Estudio de Detalle se refiera a una banda completa de edificación, entendiéndose por banda a la semimanzana con fachada a una misma calle.
- C) Igualmente se podrá con esta figura de planeamiento trasvasarse aprovechamiento terciario o comercial desde unas parcelas a otras siempre que se justifique el no incremento global de edificación uso lucrativo.

**Artículo 28. Documentación.**

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:



- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- B) En el caso de ordenación de volúmenes, estudios comparativos de la edificabilidad resultante, por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de la que resulte de la propuesta en el Estudio, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado C) del artículo anterior.
- C) Planos a escala adecuada, mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

**Artículo 29. Tramitación.**

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento.

TÍTULO IV  
NORMAS DE EDIFICACIÓN

**Artículo 30. Parcela mínima y Edificabilidades.**

El Plan Parcial se compone de diversas parcelas edificables, enumeradas en la memoria del presente documento.

Para la dimensión de la parcela mínima edificable se cumplirá a lo indicado en las Normas Urbanísticas de las NNSS Alburquerque.

La edificabilidad de las parcelas resultantes de una parcelación será la que se obtiene al dividir la superficie de dicha parcela por la superficie total de la parcela origen y dicho resultado multiplicarlo por la edificabilidad total de la Parcela origen.

$$\text{Edific. parc. result.} = \frac{\text{Sup. parcela result.}}{\text{Sup. total parcela}} \times \text{Edific. total parcela}$$

La división de parcelas destinadas a Equipamientos, deberá condicionarse a la previa aprobación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

TÍTULO V  
NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO  
CONDICIONES GENERALES

**Artículo 31. Normativa general aplicable.**

Tanto las condiciones generales de volumen e higiénicas como las de uso y estética se regularán por lo que al respecto se establece en las Normas Urbanísticas las NNSS de Alburquerque, con las especificaciones que se expresan en el articulado siguiente.

**Artículo 32. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes oficiales a que habrán de atenerse las edificaciones que llegaren a construirse en el Plan Parcial serán las que figuran en los planos del presente Plan Parcial, y los permitidos por las tipologías edificatorias de acuerdo con las limitaciones y precisiones expresados en las ordenanzas reguladoras de cada parcela.

**Artículo 33. Edificabilidad.**

En cada parcela se fija la edificabilidad máxima total permitida y según usos. En parcelas segregadas la edificabilidad y la superficie máxima de viviendas será proporcional a su superficie.

**Artículo 34. Tratamiento de áreas libres interiores.**

La superficie de las parcelas, que como consecuencia de los retranqueos o de la libre composición de las edificaciones pudiere resultar libre y visible desde el exterior, tendrán como destino el verde inmediato a las viviendas, juego de niños, piscinas o uso deportivo.

El tratamiento de la superficie y el ajardinamiento de estas zonas libres de las parcelas residenciales quedará perfectamente definida en los proyectos de construcción que se acompañen a la solicitud de licencias municipales de edificación y su ejecución será obligatoria por parte del promotor interesado.

Se cuidará especialmente los cierres de parcelas cuya edificación sea retranqueada, siendo obligatorio una altura de cerramiento de 2 m de altura con dos posibilidades: (1) opaco a base de fábrica y las puertas de acceso a las parcelas, tanto peatonales como de vehículos, serán lisas o celosías metálicas pintadas en color blanco o gris (RAL 9006) o en madera; y (2) combinación de zonas de fábrica hasta 2 m y zonas con zócalo de fábrica y resto en cerramiento metálico.

La zona opaca de dichos cerramientos se acabará en revestimiento continuo de color blanco (revocos tradicionales de cal, morteros monocapas, pinturas de exterior...) recuperando la imagen de "mundo de tapias" tradicional en la zona; se prohíben expresamente las fábricas vistas y los revestimientos pétreos. En el caso de que a estos espacios den locales comerciales el espacio se prohíbe el cerramiento de los mismos y se tratará superficialmente como si de un espacio público se tratara incluso con iluminación exterior.

**Artículo 35. Tratamiento de medianerías.**

No se permitirá que de la distinta composición de edificaciones en la misma parcela resulten medianerías al descubierto visibles desde el exterior.

Así mismo deberán tratarse como fachadas aquellas medianerías que como consecuencia del desarrollo por fases de la edificación pudieren resultar vistas durante un considerable periodo temporal.

**Artículo 36. Usos de la edificación.**

Los usos de las distintas parcelas serán los determinados en la Ordenanza Reguladora. No obstante y siempre que se pacte con el Ayuntamiento, se admitirán usos distintos a los



de viviendas y compatibles, para completar el equipamiento. En este caso las condiciones de volumen de edificación en ningún caso superará las establecidas en la citada Ordenanza Reguladora.

**Artículo 37. Voladizos.**

Los voladizos autorizados por estas Ordenanzas son los que se establecen en el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Albuquerque.

**Artículo 38. Aparcamientos.**

Además de los aparcamientos previstos en superficie cada parcela deberá estar dotada de 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, cumpliéndose lo especificado en la normativa del Plan General y en Decreto de Habitabilidad en lo referente a trazado y dimensiones de las plazas, calles, rampas y accesos a los mismos.

**Artículo 39. Porches.**

Se permitirá la construcción de porches no considerados en planos y ordenanzas en fachadas.

En el caso de segregaciones de las mismas, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la fijación de la dimensión del mismo. La superficie resultante del porche deberá estar definida en el proyecto de construcción para la solicitud de licencia municipal de obras, no contabilizándose ésta en el cómputo de la superficie construida.

**Artículo 40. Áticos y cubiertas.**

No se permiten áticos ni bajocubiertas habitables en las edificaciones residenciales, tan sólo volúmenes de salida a cubierta en el caso que éstas sean transitables y/o para registro de instalaciones. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en una o dos aguas, evitando la formación de cubiertas a cuatro aguas. En los edificios singulares y dotacionales esta norma está sujeta al criterio municipal.

**Artículo 41. Tipologías edificatorias.**

Las tipologías edificatorias serán las indicadas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Albuquerque: Vivienda Plurifamiliar para las viviendas y Edificación Singular para las dotaciones.

**Artículo 42. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.**

La ocupación de la parcela será de acuerdo con la tipología y las especificaciones indicadas de edificabilidad, número de plantas, retranqueos, etc., indicadas en el Plano correspondiente y en el Capítulo siguiente del presente documento: Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.



## CAPÍTULO SEGUNDO

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 43. Criterios Generales y Condiciones de Edificación.**

La intención en la redacción de las presentes ordenanzas es la concreción de unas condiciones de edificación coherentes con la imagen proyectada de acuerdo con las tipologías reguladas.

Las condiciones de edificación por las que se regirán cada una de las construcciones que se prevén en este Plan Parcial son las siguientes:

## PARCELA RESIDENCIAL R1.

SUPERFICIE m<sup>2</sup>: 4.384 m<sup>2</sup>.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: UNIFAMILIAR A; PLURIFAMILIAR B.

N.º MÁX. DE PLANTAS: II.

USO: VIVIENDA.

N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUP. MÁX. EDIFICABLE: 5.523,80 m<sup>2</sup>.

USOS: VIVIENDA y compatibles.

## PARCELA RESIDENCIAL R2.

SUPERFICIE m<sup>2</sup>: 2.512,35 m<sup>2</sup>.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: UNIFAMILIAR A; PLURIFAMILIAR B.

N.º MÁX. DE PLANTAS: II.

USO: VIVIENDA.

N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUP. MÁX. EDIFICABLE: 2.838,95 m<sup>2</sup>.

USOS: VIVIENDA y compatibles.

## PARCELA RESIDENCIAL R3 (VPO).

SUPERFICIE m<sup>2</sup>: 1.300,20 m<sup>2</sup>.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: UNIFAMILIAR A; PLURIFAMILIAR B.

N.º MÁX. DE PLANTAS: II.

USO: VIVIENDA.

N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 13.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUP. MÁX. EDIFICABLE: 1.677,25 m<sup>2</sup>.

USOS: VIVIENDA y compatibles.



PARCELA RESIDENCIAL R4 (cesión aprovechamiento lucrativo).

SUPERFICIE m<sup>2</sup>: 866,15 m<sup>2</sup>.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: UNIFAMILIAR A; PLURIFAMILIAR B.

N.º MÁX. DE PLANTAS: II.

USO: VIVIENDA.

N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 9.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUP. MÁX. EDIFICABLE: 1.117,30 m<sup>2</sup>.

USOS: VIVIENDA y compatibles.

PARCELA D SIPS Y DOTACIONAL EDUCATIVO.

SUPERFICIE DEL SOLAR m<sup>2</sup>: 2.254,65 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUP. TOTAL EDIFICABLE m<sup>2</sup>: 2.254,65 m<sup>2</sup>.

N.º MÁX. DE PLANTAS: III.

N.º MÍN. DE PLANTAS: I.

ALTURA DE CORNISA m: LIBRE.

ALTURA DE CORONACIÓN m: LIBRE.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: ES.

USOS: DOCENTE.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:

Edificio singular con las condiciones oportunas para este uso específico, en función de las necesidades que considere el M.E.C. No obstante será obligatoria la adecuada composición del edificio en función de los condicionantes del entorno.