

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

PROMOTOR	PROMOCIÓN GRÁFICA DE RECURSOS NATURALES S.L.		
	DNI/CIF	B06289201	
	Domicilio	C/ San Isidro Labrador, 63 - Trujillanos (Badajoz)	

ARQUITECTO	CESAR JESUŞ MORUNO GARCIA		
	Colegiado Nº	482099	COADE
	Domicilio	Rambla Mártir Santa Eulalia nº 56 A-Derecha, Mérida (Badajoz)	

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Se redacta el presente documento para consultar la viabilidad del cambio de uso de local a viviendas, así como la distribución de las mismas y cumplimiento de las normativas.

1.2.2 EMPLAZAMIENTO

Se encuentra emplazada en la Avda/ Lusitania, 24 en la localidad de Mérida (Badajoz)

Referencia catastral: 1204413QD3110S0144BW

1.2.3 ENTORNO FISICO

El local se emplaza en la planta baja de un edificio de viviendas, con acceso a la vía pública a través de los soportales existentes en su fachada principal, y a las zonas comunes del edificio en su fachada posterior.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Se pretende la creación de dos viviendas independientes, de uno (1) y dos (2) dormitorios respectivamente:

La vivienda de dos dormitorios se compone de: entrada, salón-comedor-cocina, baño, dos dormitorios y vestidor. Su acceso se realiza a través de los soportales existentes en Avda. Lusitania.

La vivienda de un dormitorio se compone de: entrada, salón-comedor-cocina, baño, dormitorio y vestidor. Su acceso se realiza a través de las zonas comunes del edificio en su fachada posterior.

1.3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES**SUPERFICIES**

VIVIENDA 1		75,54 m²
ENTRADA	6,32 m ²	
BAÑO	4,75 m ²	
SALON-COMEDOR-COCINA	26,55 m ²	
DORMITORIO 1	13,73 m ²	
DORMITORIO 2	7,57 m ²	
VESTIDOR	16,62 m ²	
VIVIENDA 2		49,85 m²
ENTRADA	4,20 m ²	
BAÑO	4,15 m ²	
SALON-COMEDOR-COCINA	24,17 m ²	
DORMITORIO 1	13,33 m ²	
VESTIDOR	4,00 m ²	
	Sup. UHI	125,39 m²
	Sup. Const.	135,53 m²

1.3.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El local está ubicado en el área de mantenimiento AMUZ-S.1.3 concretamente en la manzana PR-1, y se desconoce si la edificabilidad destinada a uso residencial se encuentra agotada, por lo que se solicita al Ayuntamiento informe si existe superficie disponible para realizar el cambio de uso de local a vivienda en la ubicación que se ha indicado anteriormente.

Julio 2021



César J. Moruno García
Arquitecto - 482099

4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

4.1 REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN, ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS, ESPACIOS NATURALES Y EL TRANSPORTE EN EXTREMADURA

Según el decreto 135/2018 de 1 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 21 (Título IV) del mismo se especifica su ámbito de aplicación en la edificación:

Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria aplicación en:

- a) Edificios y establecimientos de uso público, tanto de titularidad pública como de titularidad privada.*
- b) Las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.*

A estos efectos, los usos a considerar serán los definidos por la normativa nacional en materia de accesibilidad.

Las viviendas objeto del presente documento no tratan de un establecimiento de uso público, ni de zonas comunes de edificios residencial vivienda, por lo que no le es de aplicación el presente decreto.

4.2 DECRETO 10/2019 EXIGENCIAS BÁSICAS DE LA EDIFICACION DESTINADA A USO RESIDENCIAL VIVIENDA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

GENERALIDADES

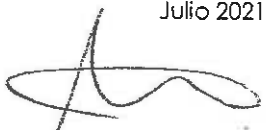
ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Viviendas de nueva construcción, y las ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXIGENCIAS BASICAS PARA LA VIVIENDA

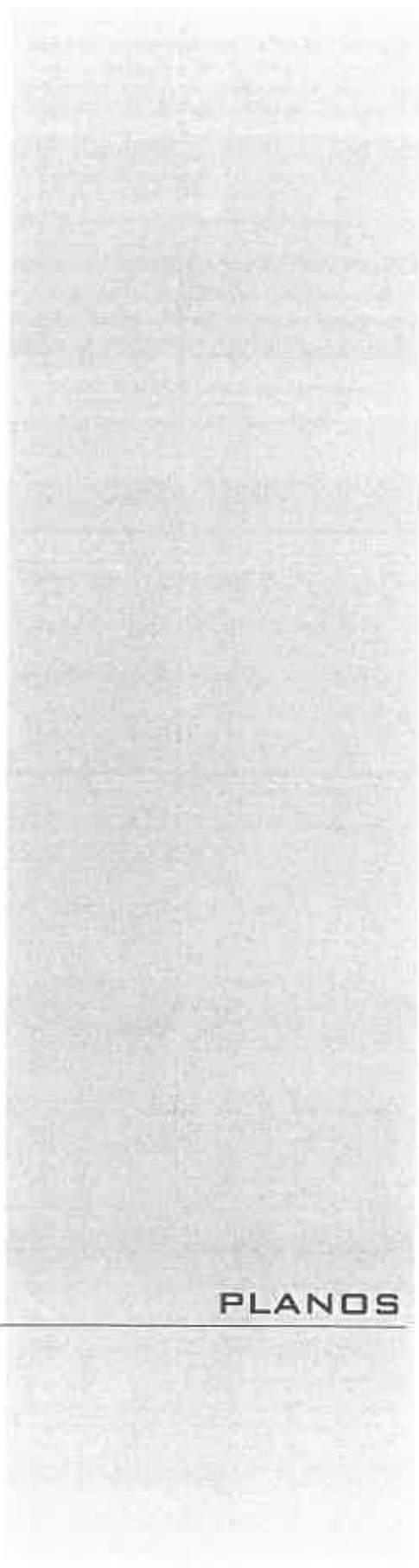
UTILIZACION	Espacios para albergar las siguientes funciones: acceso y desplazamiento, relación y ocio, ingestión de alimentos, preparación de alimentos, descanso, higiene personal.								X		
	Alrededor del mobiliario existen itinerarios de circulación y de acercamiento libres de obstáculos de ancho mínimo 80cm. (50cm a los pies de una cama doble)								X		
	Se inscribirá en todos los espacios un círculo de al menos 120cm.								X		
	Superficie útil mínima habitable de vivienda de 25m ² .								X		
	Altura libre mínima de 2,50m, admitiéndose descuelgues de hasta 2,20m, máx. el 40% de la superficie de cada dependencia. (100% en baños, aseos, vestíbulos y pasillos)								X		
ROBO	Cuando los bordes inferiores de las ventanas o huecos estén situados a una altura desde el suelo exterior igual o menor de 2,50 m, será obligatorio dotarlos de la adecuada seguridad frente a robos, incluyendo en cualquier caso mecanismos de fácil apertura desde el interior en aquellos huecos previstos para ser utilizados para la evacuación de emergencia.								X		
	En el acceso a la vivienda existirá un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma y la posibilidad de reconocimiento visual desde el interior								X		
HIGIENICO SANITARIAS	En los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo), se protegerán con revestimientos impermeables hasta el techo todos los paramentos								X		
	La circulación entre los espacios que alberguen las seis funciones elementales mínimas con las que debe contar toda vivienda se hará por espacios cubiertos, cerrados y privativos de ésta								X		
	Todos los espacios de una vivienda tendrán iluminación y ventilación natural, exceptuando los baños, aseos, espacios de almacenaje, vestíbulos, pasillos o distribuidores, que podrán ser interiores con ventilación natural híbrida o mecánica según el caso								X		
	Tipo de patio	Espacios que abren al patio			Diámetro del círculo inscribible y distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales.			Superficie			
		Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos		Según altura de patio	Mínimas		
						>2pl	≤2pl		>2pl	≤2pl	
	1	sirve			0,40H	3m	3m	-	12m ²	12m ²	X
2	no	sirve		0,30H	3m	3m	H ² /8	12m ²	8m ²		
3	sirve	no sirve	sirve	0,20H	3m	2m	H ² /10	12m ²	8m ²		

Julio 2021



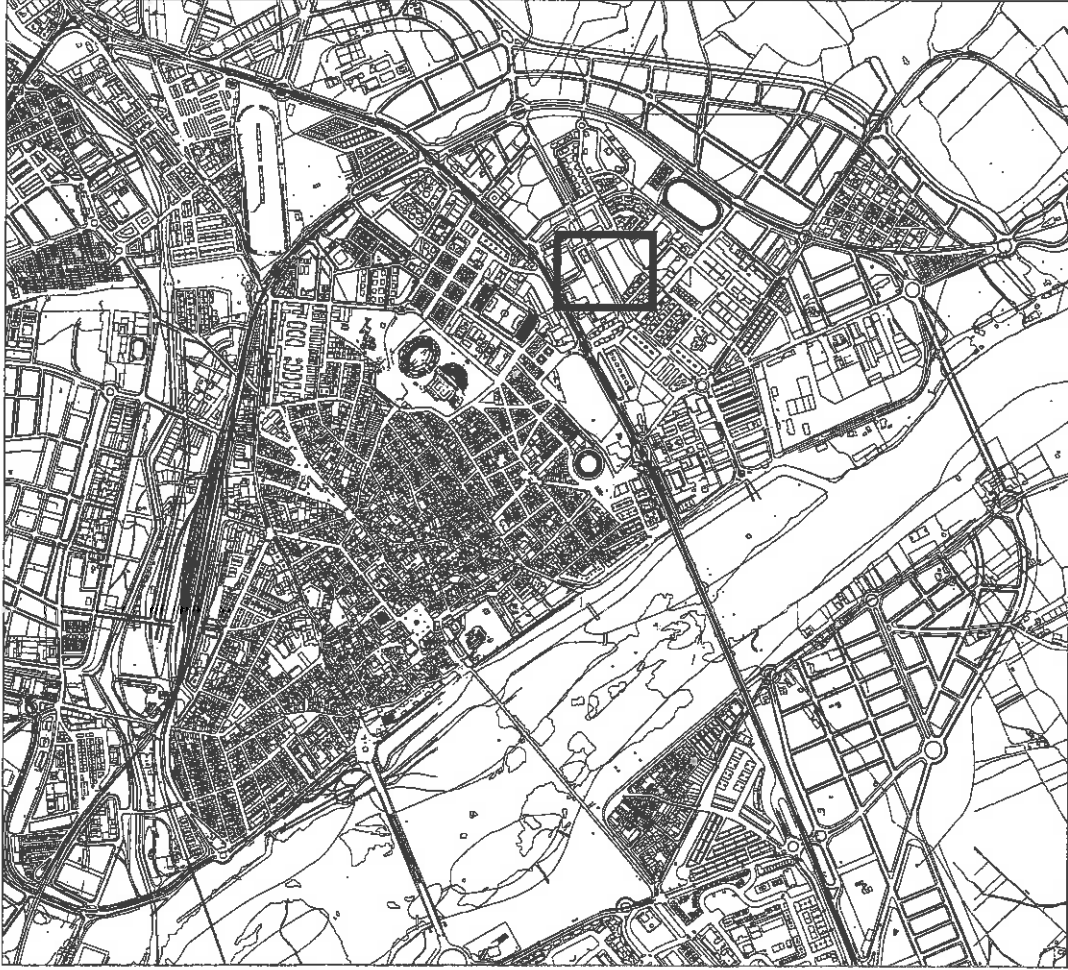
César J. Moruno García
Arquitecto - 482099

100



PLANOS





MERIDA 1/20.000

S.O.1

PROMOTOR
PROMOCIÓN GRÁFICA DE
RECURSOS NATURALES S.L.

SITUACIÓN
AVDA.-LUSITANIA, 24

LOCALIDAD
MERIDA
www.diaveoarquitectura.com

2021

CONSULTA VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDAS

REF. 21-015

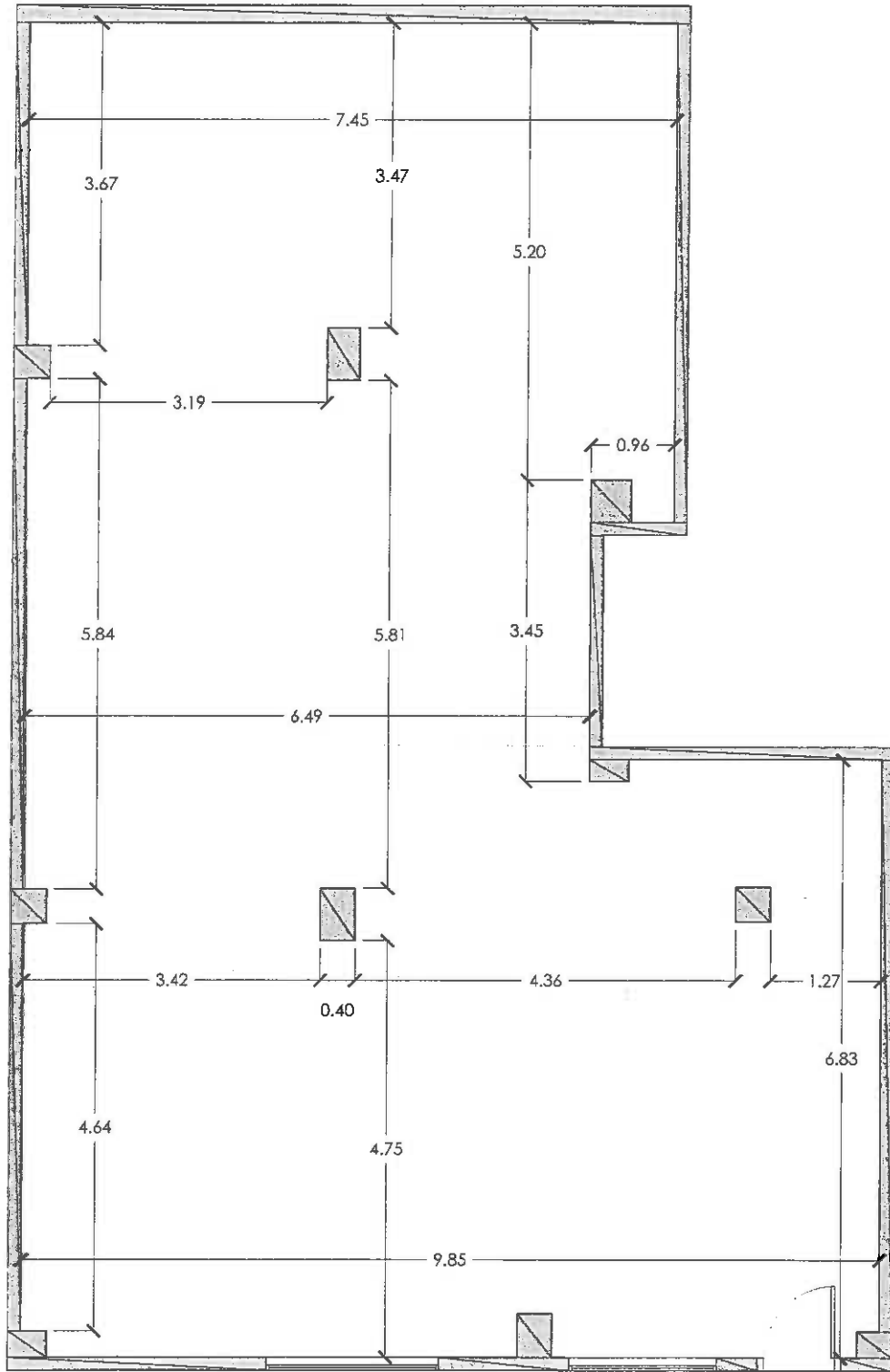
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y

URBANIZACIÓN

CÉSAR J. MORUNO GARCÍA | ARQUITECTO - 627 62 76 77 - KELL.A. MÁRTHA STA. JULIANA 40 - 1.ª. MERIDA (YUC.) | 98660 | info@diaveoarquitectura.com | www.diaveoarquitectura.com

ARQ. CÉSAR J. MORUNO GARCÍA
COLEGIADO Nº 482095





ARQ. CESAR J. MORUNO GARCIA
 Colegiado No. 482009

ARQUITECTURA

REF. 21-015

CONSULTA VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDAS

ESTADO ACTUAL

CESAR J. MORUNO GARCIA | ARQUITECTO - 027 63 47 77 - RGLA. MARIBEL S.V.A. - BUIZOLIA - 1^{VA} ETAPA (BADAJOZ) - CESAR.MORUNO@arquitectos.com

PROYECTO PROMOCIÓN GRÁFICA DE RECURSOS NATURALES SL

SITUACIÓN AVDA. LUSITANIA, 24

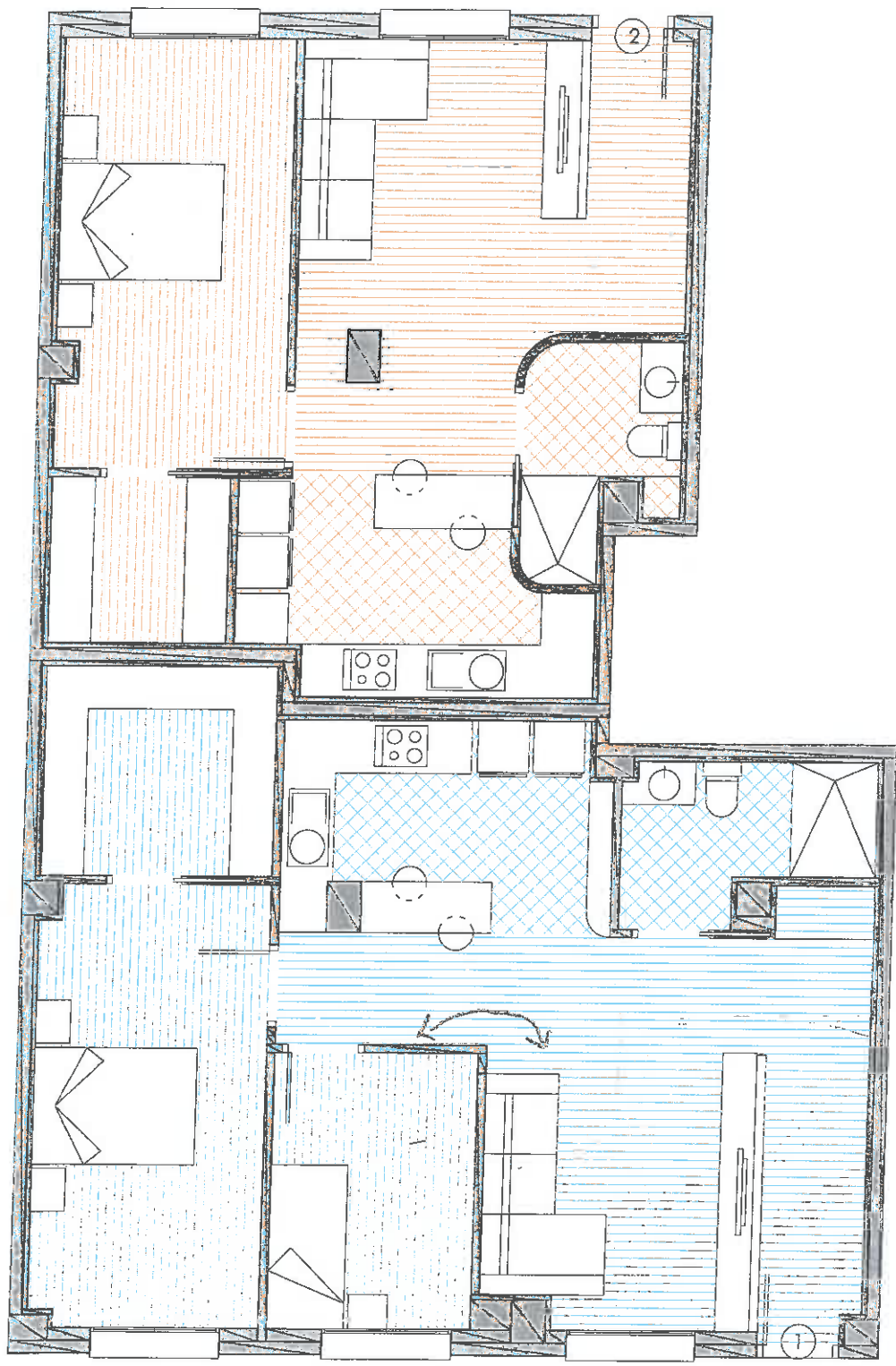
LOCALIDAD MERIDA

www.clavearquitectura.com

D. 01

1775

2021



PROMOTORA
 RECURSOS NATURALES SL

SITUACION
 AVDA. LUSTANIA, 24

LOCALIDAD
 MERIDA
 www.cibvearquitectura.com

D.02
 1/75
 2021

CONSULTA VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDAS

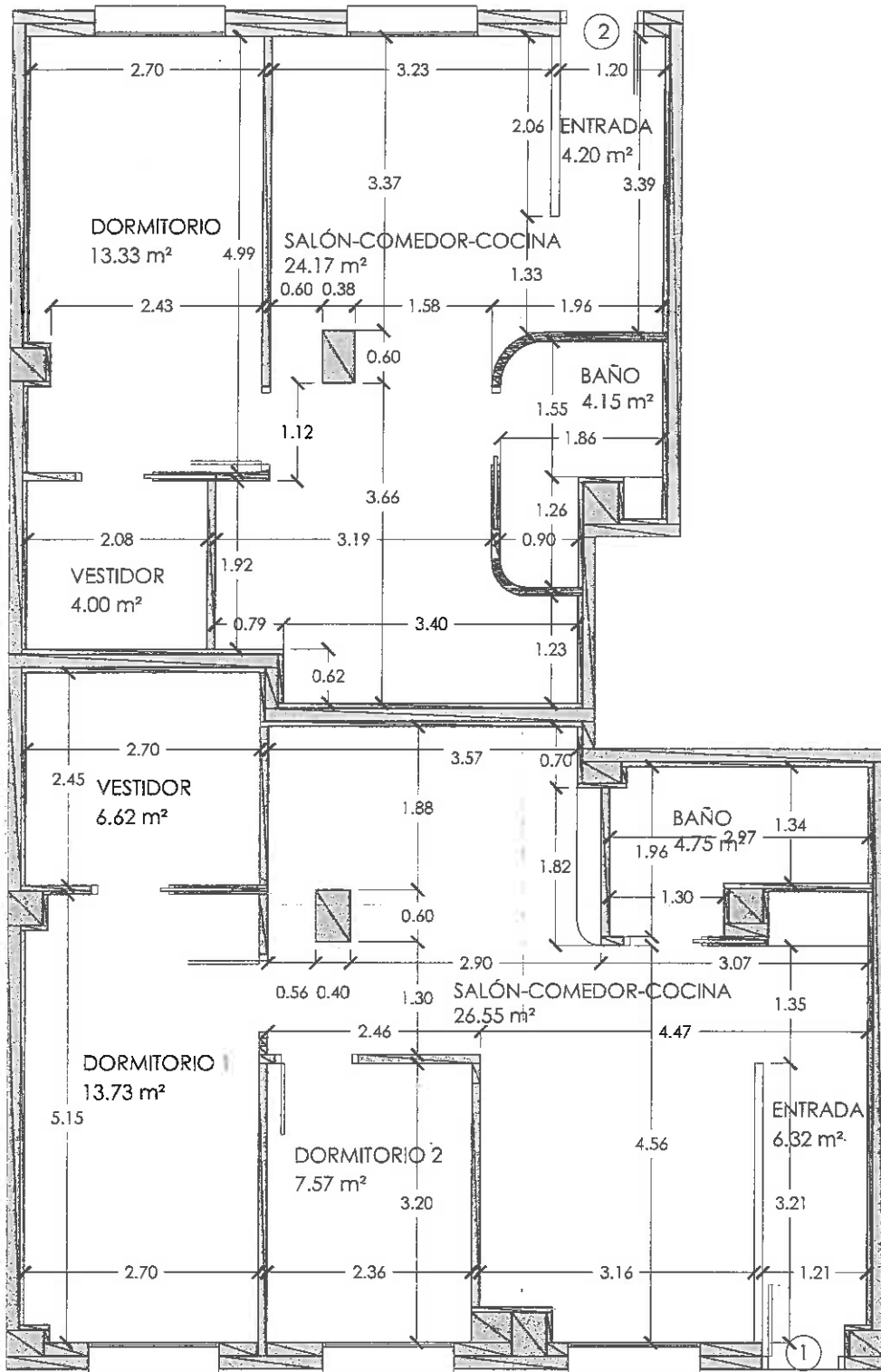
REF. 21-015

ESTADO REFORMADO
 DISEÑO

ARQ. CESAR J. MORUNO GARCIA
 COLEGIADO Nº 482095



CÉSAR J. MORUNO GARCÍA | ARQUITECTO - 027 82 76 77 - RBLA. MARTIR STA. EULALIA, 40 - 1ª. HÉKIDA (BADAJOZ) - cesar.moruno@cibvearquitectura.com



SUPERFICIES

VIVENDA 1	75,54 m ²
ENTRADA	4,20 m ²
DORMITORIO	13,33 m ²
SALÓN-COMEDOR-COCINA	24,17 m ²
BAÑO	4,15 m ²
VESTIDOR	4,00 m ²
VIVENDA 2	49,65 m ²
ENTRADA	6,32 m ²
DORMITORIO 1	13,73 m ²
DORMITORIO 2	7,57 m ²
SALÓN-COMEDOR-COCINA	26,55 m ²
BAÑO	4,75 m ²
VESTIDOR	6,62 m ²

Sup. Útil	125,39 m ²
Sup. Const	135,53 m ²

ARG. CESAR J. MORUNO GARCIA
COLEGIADO Nº 483059



REF. 21-015

CONSULTA VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDAS

**ESTADO REFORMADO
COTAS Y SUPERFICIES**

CÉSAR J. MORUNO GARCÍA | ARQUITECTO - 027 72 76 77 - RUCR. MAHER S/A - BULALUA, 16 - P.A. MERIDA (BADAJOZ) - web: www.davarearquitectura.com

PROMOCIÓN GRÁFICA DE
RECURSOS NATURALES SL

AVDA. LUSITANIA, 24

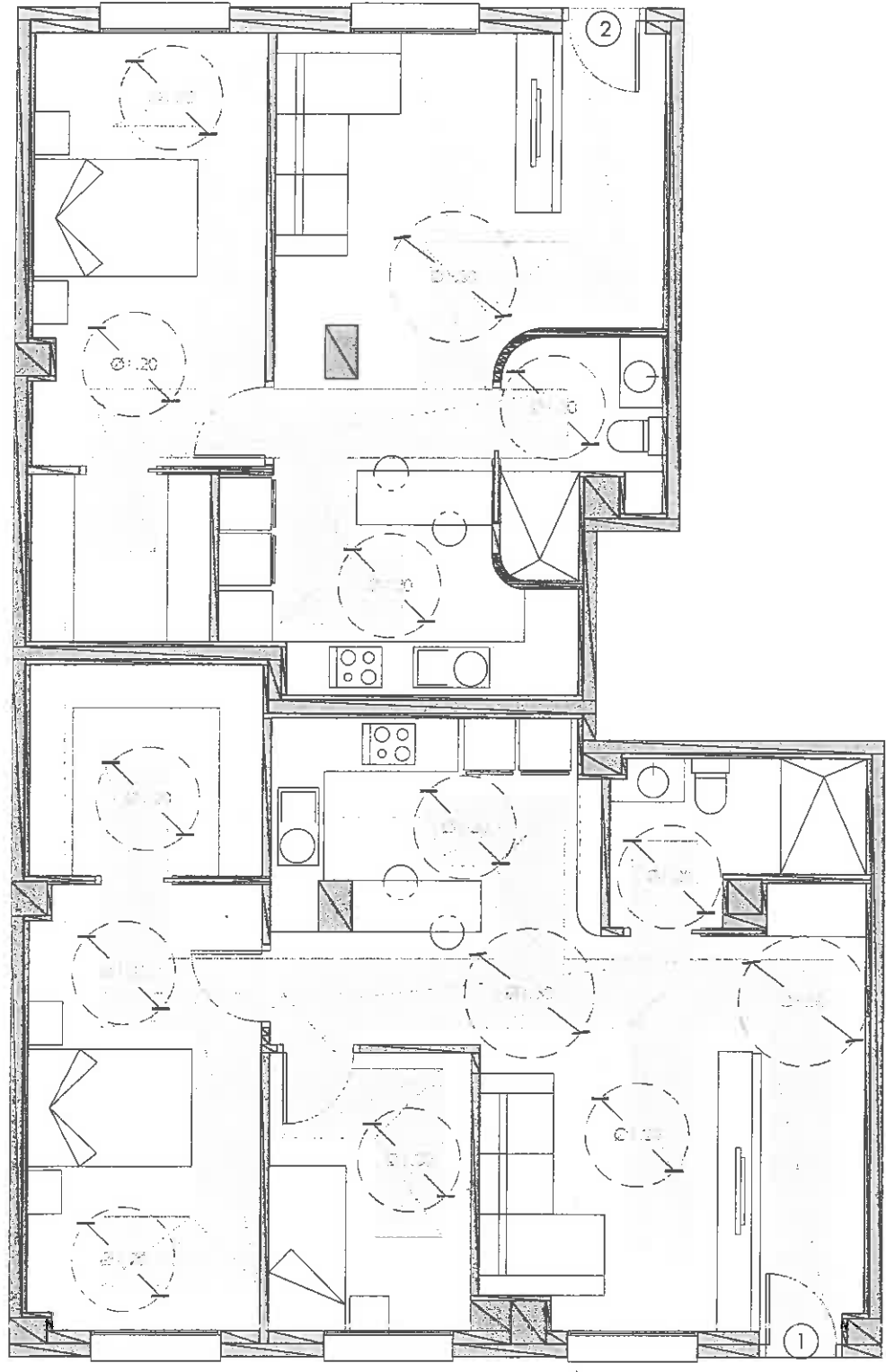
MERIDA


www.davarearquitectura.com

D.03

1/75

2021

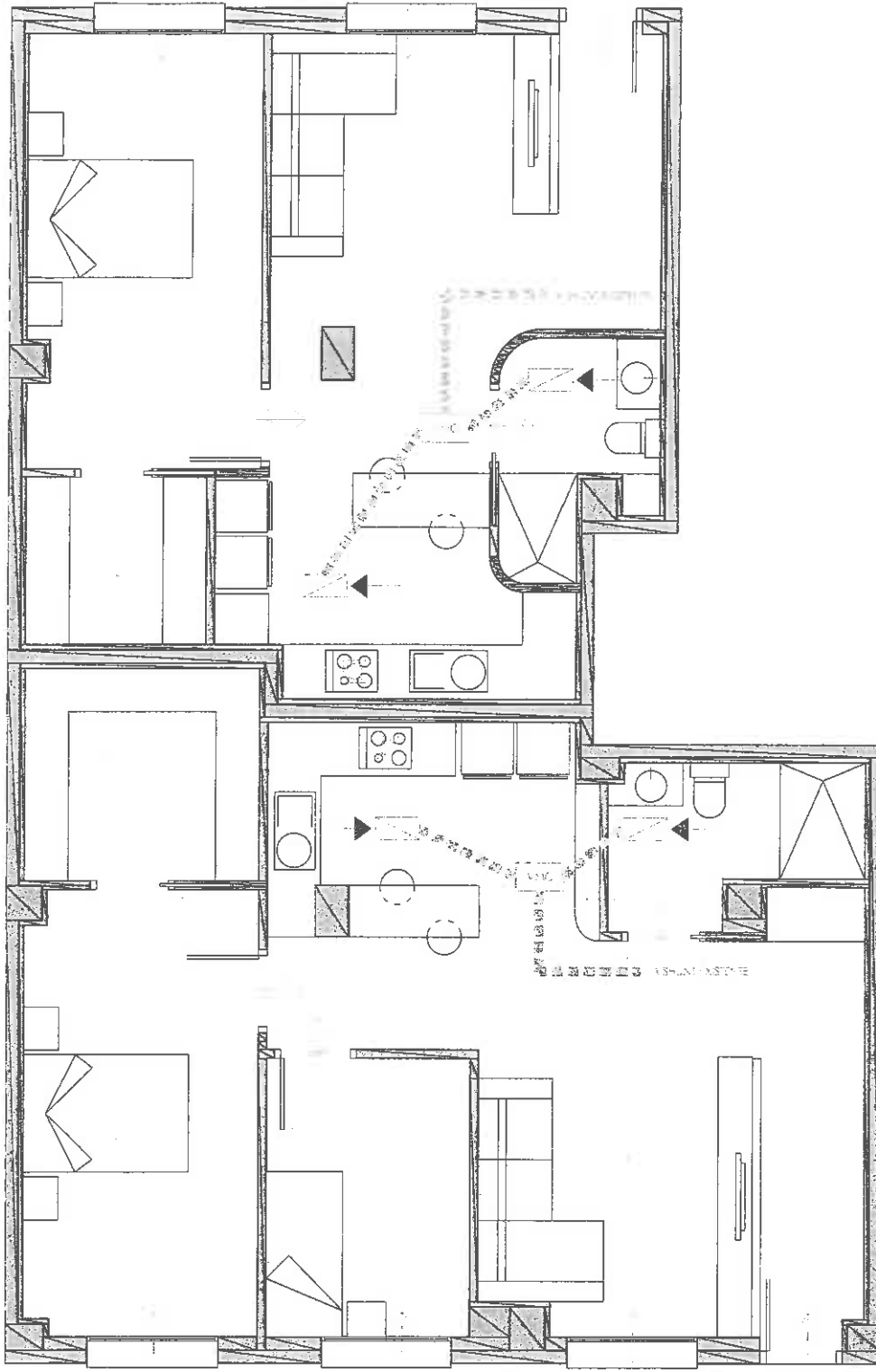


ARQ. CESAR J. MORUNO BARDIA
 COLEGIADO N.º 482099

 ARQUITECTURA

CONSULTA VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDAS
 REF. 21-015
ESTADO REFORMADO
HABITABILIDAD
 CÉSAR J. MORUNO GARCÍA | ARQUITECTO • 027 52 76 77 - R.C.A. MAR IR S/A. EULALIA, 40. T.V. MÉRIDA (BADAJOS) • cesar.moruno@claverearquitectura.com

PROMOTORA
 SITUACION
 LOCALIDAD
 PROMOCIÓN GRÁFICA DE
 RECURSOS NATURALES SI
 AVDA. LUSITANIA, 24
 MERIDA
 www.claverearquitectura.com

D. 04
 175
 2021



SIMBOLOGIA DE VENTILACIONES	
	VENTILACION DE ADMISION
	VENTILACION DE EXTRACCION
	VENTILACION DE PASO
	CONDUCTO DE EXTRACCION
	VENTILACION MECANICA - CONTROLADA
	CAMPANA EXTRACTORA CON FILTRO DE CARBON
	CONDUCTO DE EXTRACCION

ANEXOS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1204413QD3110S0144BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV LUSITANIA 24 Es:1 Pl:00 Pt:B
 MERIDA [BADAJOZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 129 m2

Año construcción: 2002

Construcción

Destino:
ALMACEN

Escala / Planta / Puerta:
1/000/B

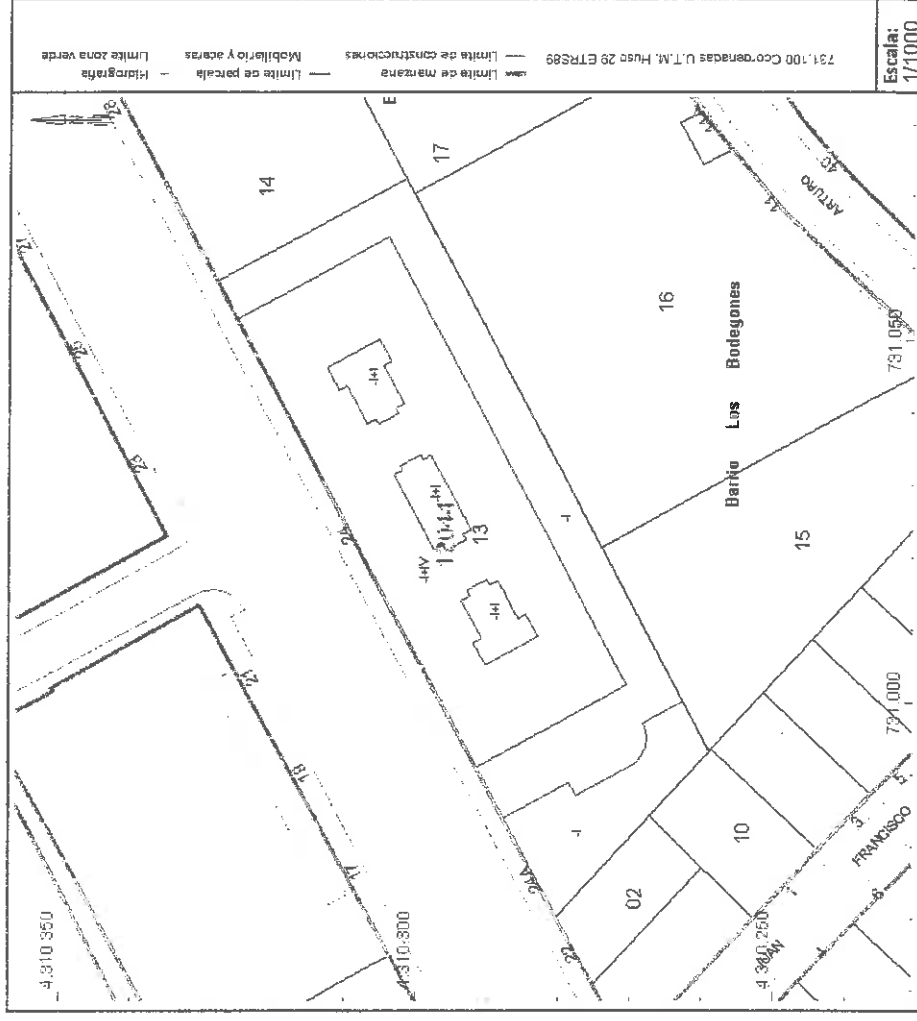
Superficie m²:
129

PARCELA

Superficie gráfica: 2.846 m2

Participación del inmueble: 1,4500 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONDICIONES DE LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO AMURY AMUZ

NOMBRE: Plan Parcial Sector S-1.3. Augusta	CÓDIGO: AMUZ S-1.3.
CLASE DE SUELO: Urbanizable.	
ORDENACIÓN REGULADORA:	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PAU y PP S-1.3. / ED B-1 / ED D-3-4-5 / EDC-1 y D-1	
FECHA DE APROBACIÓN: 21.02.91 / 25.04.94 / 25.07.94 / 14.03.95 / 31.01.96	
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:	
SUPERFICIE (m²):	168.000
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO (m²):	34.161
SISTEMA EDUCATIVO (m²):	7.177
	3.329
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (m²):	82.740
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²):	69.420
Residencial plurifamiliar (m²):	43.378
Residencial unifamiliar (m²):	26.042
EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m²):	12.320
Edificio exclusivo (m²):	1.400
PB de residencial (m²):	10.920
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m²):	0
Nº VIVIENDAS MÁXIMO:	583
Nº Viviendas plurifamiliares:	414
Nº viviendas unifamiliares:	167
RÉGIMEN DE TRANSITORIEDAD:	
ÁREA DE REPARTO:	AR- Plan Parcial Sector S-1.3. Augusta
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	
Ajuste puntual del viario en la rotonda este de zona de viviendas unifamiliares para posibilitar la conexión con la futura avenida sobre el corredor ferroviario.	
PLANEAMIENTO NECESARIO:	
OBSERVACIONES:	
PLAZO URBANIZACIÓN: 1 año	PLAZO EDIFICACIÓN: 1 año

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Manzana	Superficie (m²)	Uso	Ocupación %	Edificabilidad m²		Nº Viviendas	Nº Plantas	Ordenanza	
				Residenc.	Otros usos				
A-1	1.415	Plurif.	100	1.866	830	2.696	18	IV	2.a
A-2	1.051	Plurif.	100	1.732	1.173	2.905	21	IV	2.a
A-3	1.237	Plurif.	100	2.519	519	3.038	21	IV	2.a
A-4	575	Plurif.	100	1.680	370	1.950	15	IV	2.a
A-5	1.278	Plurif.	100	1.799	1.084	2.883	18	IV	2.a
A-6	1.437	Plurif.	100	2.159	874	3.033	18	IV	2.a
A-7	792	Plurif.	100	1.439	616	2.055	12	IV	2.a
B-1.1	4.875	Plurif.	40	5.758	0	5.758	48	IV	2.h
B-2	11.111	Plurif.	40	6.856	2.622	9.278	54	IV	2.h
C-1	7.823	Plurif.	50	10.913	1.500	12.413	131	IV	2.g
D-1	7.164	Unif.Ad	60	3.840	0	3.840	24	II	3.e
D-2.1	5.211	Unif.Ad	60	3.633	0	3.633	28	II	3.e
D-2.2	7.301	Unif.Ad	60	3.376	0	3.376	30	II	3.e
D-3.1	5.067	Unif.Ad	60	2.860	0	2.860	13	II	3.e
D-3.2	3.722	Unif.Ad	60	1.760	0	1.760	8	II	3.e
D-3.3	4.432	Unif.Ad	60	2.420	0	2.420	11	II	3.e
D-4	4.457	Unif.Ad	60	2.359	1.400 *	3.759	20	II	3.e
D-5	10.436	Unif.Ad	60	5.294	0	5.294	34	II	3.e
E-1.3'	1.430	E.Soc.	50			1.599		II	
PR1^	3.929	Plurif.	60	6.957	1.332	8.289	70	IV	
PR2^	1.710	Plurif.	100	3.419	1.710	5.129	29	IV	
PE^	1.710	E.Dep.							
	1.802.79	E.Doc.							
	1.430.36	E.Soc.	50			1.599		II	
E-3	1.166.89	E.Com	50			562.5		II	
	5.945	E.Doc.	50			1.943		II	
E-4.1									
E-2.1	31.810	E.L+D	2			662		I	
E-5									
E-4									
E-2	2.351	E.L.	2			50		I	

*Parcelas pertenecientes a la AMUZ S-1. Y AMUZ S-1.3. (Segun ED del Ayuntamiento).

AMUS-1.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

2e. Edificación abierta en bloque.

Parcela mínima: Irrescintos (300) metros cuadrados.
Frete mínimo: veinte (20) metros. La forma de la parcela debe permitir inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro.

Altura máxima: 4 plantas.
Ocupación máxima: 100% dentro de las alineaciones oficiales excepto ascensores y núcleos de escaleras que puedan sobresalir sobre las alineaciones posteriores.
Vuelos máximos: No se puede volar más de 0.50 metros con balcones y miradores en un ancho máximo de 50% de fachada.

Condiciones estéticas: Antes de la petición de concesión de licencia de obra se presentará un estudio de todas las fachadas completas en el que se indicarán acabados y materiales. Las características de fachada guardarán similitud con la propuesta presentada. El tipo de carpintería será de madera, hierro o aluminio negro.

Los tratamientos de fachada serán enfoscados con pintura pétreo, preferentemente blanco o aplacados de piedras naturales. En toda vivienda será obligatorio un espacio exterior para tender ropa con ancho mínimo de 1,20 metros y largo de 3,50 metros en fachada posterior, estando cubierto en toda su altura con celosía.

La altura en planta baja estará comprendida entre 3,60 y 4,50 metros.

Usos permitidos: Vivienda: en todas las plantas.
 Garaje-aparcamiento: En planta baja, sótanos o semisótanos o en el interior de la parcela al descubierto, con capacidad de una plaza por vivienda y por cada 100 m² de locales.

Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas: En planta baja y en semisótano o en edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de las plantas bajas de éstos.

Industrial: En edificio exclusivo. Categoría 1ª
Comercial: En planta baja de los edificios de viviendas o en edificio exclusivo para este uso, anejo o exento.

Oficinas: En planta baja y en los edificios de viviendas o en edificio exclusivo, anejo o exento.

Especiáculos: En edificio exclusivo.

Salas de reunión: En planta baja de los edificios de viviendas.

Religioso: En edificio exclusivo.

Cultural: En parcela específica reservada para este uso.

Deportivo: En parcela específica reservada para este uso.

Sanitario: En planta baja de edificios de vivienda en categoría 1ª, sin limitación de superficie o en edificio exclusivo en categorías 1ª o 2ª.

NOTA: Los anchos de bloques se podrán aumentar hasta el máximo permitido por el Plan General justificándolo con un Estudio de Detalle. A este respecto, esta normativa tienen carácter orientativo.

2g. Edificación en bloques alineados a vial.

Parcela mínima: seiscientos (600) metros cuadrados.

Frete mínimo: veinte (20) metros. La forma de la parcela debe permitir inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.

Altura máxima: 4 plantas

Anchura máxima: El ancho máximo ocupable por la edificación en planta baja es de dieciocho (18) metros. En el resto de plantas será doce (12) metros (excepto ascensores y núcleos escaleras).

Ocupación máxima: 50%

Alineaciones:

Las alineaciones y rasantes vendrán definidas según el Estudio de Detalle que se redacte para la ordenación de cada parcela.

Vuelos:

En todas las fachadas se permitirá volar en el 50% con balcones y miradores con un ancho máximo de 50 cm.

Condiciones estéticas:

Antes de la concesión de la licencia de obras se presentará un estudio de fachada por frentes completos en el que definirán acabados.

Las características de fachada deberán guardar similitud con la propuesta presentada para la plaza principal.

El tipo de carpintería será de madera, hierro o aluminio negro.

Los tratamientos de fachada serán enfoscados con pintura pétreo en colores claros, preferentemente blanco o aplacados de piedras naturales.

En toda vivienda será obligado un espacio exterior para tender ropa, cuyo ancho mínimo será de 1,20 y largo 3,50 metros en la fachada posterior, estando cubierto en toda su altura con celosía.

Usos permitidos:

Viviendas en toda la planta.

Garaje-aparcamiento: En la planta baja, sótanos o semisótanos o en el interior de la parcela al descubierto, con capacidad de una plaza por vivienda y por cada 100 m² de locales.

Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas: En planta baja y en semisótano o en edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de las plantas bajas de éstos.

Industrial: Almacenes en categoría 1ª.

Hoteles: En edificio exclusivo.

Comercial: En planta baja de los edificios de viviendas o en edificio exclusivo para este uso, anejo o exento.

Oficinas: En planta baja y 1ª de los edificios de viviendas o en edificio exclusivo, anejo o exento.

Especiáculos: En edificio exclusivo.

Salas de reunión: En planta baja de los edificios de viviendas.

Religioso: En edificio exclusivo.

Cultural: En parcela específica reservada para este uso.

Sanitario: En planta baja de edificios de vivienda en categoría 1ª, sin limitación de superficie o en edificio exclusivo en categorías 1ª o 2ª.

NOTA: Este edificio no tiene soportales en planta baja. Asimismo se permitirá ampliar el ancho indicado para los bloques mediante un Estudio de Detalle.

3e. Vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcelas independientes.

Parcela mínima: cien (100) metros cuadrados.

Frete mínimo: cinco (5) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir una circunferencia de diámetro cinco (5) metros.

Altura máxima:

2 plantas o siete (7) metros.

Retranqueos mínimos:

Las alineaciones y rasantes de la propiedad se materializan por los cerramientos de las parcelas. En cuanto a las rasantes son los existentes en cada caso, determinándose en las zonas en que no están definidas mediante las cotas en los cruces de las calles, complementándose en su día con el Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle correspondiente.

Vuelos:

Se podrá volar hasta un máximo de un (1) metro en el circuneta (50) por ciento de la longitud de fachada.

Ocupación máxima:

60%.

Edificabilidad:

En cada parcela no se podrá sobrepasar ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad máxima asignada en el Cuadro de Normativa Urbanística, por lo que en el Estudio de Detalle que se redacte quedará definido la edificabilidad asignada a cada parcela en concreto.

Usos Permitidos:

Vivienda: Unifamiliar.

Garaje-aparcamiento: En planta baja, sótano, o espacio libre interior

con capacidad de una plaza por parcela.

Comercial, Salas de reunión, Religioso y Cultural: En edificio exclusivo.

Deportivo: En parcela y edificio exclusivo.

Sanitario: En edificio exclusivo en categoría 1ª.

NOTA: La ordenación general de cada manzana se desarrollará mediante un Estudio de Detalle. Se cuidará específicamente que las viviendas no presenten muros ciegos en especial a viales.

Zh. Bloque exento en parcelas independientes.

Parcela mínima:
mil (1,000) metros cuadrados.

Fronte mínimo:
veinte (20) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.

Altura máxima:
4 plantas.

Anchura máxima:
dieciocho (18) metros en planta baja y doce (12) metros en las restantes (excepto núcleos de escaleras y ascensor).

Ocupación máxima:
40% sobre parcela neta.

Alineaciones:

El edificio podrá situarse como convenga a la entidad promotora, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Edificabilidad:
según cuadro de Normativa Urbanística.

Vuelos máximos:

Se podrá volar hasta un máximo de un (1) metro en el cincuenta (50%) por ciento de la longitud de fachada.

Condiciones estéticas:

Será obligatorio la ubicación de terrazas tendereros según Normativa de Ordenación 2e.

Usos permitidos:

Vivienda: En todas las plantas.

Garaje-aparcamiento: En planta baja, sótanos o semisótanos o en el interior de la parcela al descubierto, con capacidad de una plaza por vivienda y por cada 100 m². de locales.

Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas:
En planta baja y en semisótano o en edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de las plantas bajas de éstos.

Industrial: Almacenes en Categoría 1ª.

Hostelería: En edificio exclusivo.

Comercial: En planta baja de los edificios de viviendas o en edificio exclusivo, anejo o exento.

Espectáculos: En edificio exclusivo.

Salas de reunión: En planta baja de los edificios de vivienda.

Religioso: En edificio exclusivo.

Cultural: En parcela específica reservada para este uso.

Sanitario: En planta baja de edificios de vivienda en categoría 1ª sin limitación de superficie o en edificio exclusivo en categoría 1ª o 2ª.

NOTA: Se podrá sobrepasar el ancho del bloque con la justificación del Estudio de Detalle.

4d. Servicios.

Tipo de edificación:

corresponde a las zonas de extensión para la mediana industria con edificación baja con naves exentas o adosados al edificio complementarios de oficinas, servicios de carretera, etc. Podrá disponer de elementos constructivos de una altura apropiada para responder a las necesidades propias de la industria. Por su ubicación sería recomendable el uso de gasolinera.

Parcela mínima:
parcela indivisible.

Altura máxima:
2 plantas.

Retranqueo a viales:
cinco (5) metros.

Ocupación máxima:
60%.

Edificabilidad:
según el Cuadro de Normativa.

Usos No permitidos:
Vivienda.

Usos Permitidos:

Industrial: categoría 1ª y 2ª.