



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector S2 en el paraje "Majada de los Granados", en Guijo de Granadilla. (2010060469)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de mayo de 2009, 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 artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de 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, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Guijo de Granadilla no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

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

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del arts. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

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

R E S U E L V E :

1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector S2 epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, 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 su publicación (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 GASPARI NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 28 de mayo de 2009, a continuación se detallan la ficha y las Ordenanzas reguladoras correspondientes al Plan Parcial:

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR		
SECTOR: MAJADA LOS GRANADOS		Cod. S-2

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y AMBITO
	Localizado al Norte del Núcleo municipal, apoyada sobre el límite del Pantano de Gabriel y Galán en la zona de la presa, se encuentra en la franja delimitada por la carretera EX205/2 y la carretera de Bajada a Embalse de Gabriel y Galán y Río Alagón.
APROVECHAMIENTO GLOBAL	Está dedicado en su mayor parte a edificación residencial unifamiliar.
Edif. 0,43 m ² /m ² Superf: 6.50 Ha	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
Claves de ordenanza	m ² suelo	% suelo	m ² Edificab.	Nº. Viv.
GRUPO 1. R parcelas mayores de (250m ²)	41.271,91	27,88	30.953,93	55
GRUPO 1. C (Comercial)	14.697,73	9,92	11.023,29	0
GRUPO 1. RA (Cesión ayuntamiento 10%)	6.531,97	4,42	4.898,97	22
GRUPO 1. RC (protección pública cesión ayuntamiento 10%).	2.195,44	1,48	1646,58	3
GRUPO 1. RP (protección pública).	18.885,29	12,75	14.163,96	45



GRUPO 2. R parcelas mayores de (125m ²)	1.858,27	1,25	1.672,44	12
GRUPO 2. RP (protección pública).	813,16	0,55	731,84	2
TOTAL	86.253,77	58,25	65.090,94	139

CESIONES DE SUELO	m ² suelo	% suelo	m ² Edificab.
Usos públicos			
Zona verde pública	14.805,9	10,00	
Dotacional Público	13.833,05	9,34	10.374,78
Total cesiones	28.638,95	19.34	10.374,78

GESTIÓN DEL SUELO		PROPIEDAD	m ²	%	Núm. Parc.
Sistema de actuación	Compensación	Pública	-	-	
	Privada	Privada	148.059	100	153

	Finalidad	Nº Plazas	Finalidad	Nº Plazas
Aparcamientos	Públicos	565	Privados	153

Protección Pública	m ² suelo	% suelo	m ² Edificab.
Protección Pública	21.893,89		16.542,38

TÍTULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

1. Generalidades.

1.1. Naturaleza.

Las presentes Normas Urbanísticas en desarrollo de lo establecido por el artículo 83.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, desarrollan las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Guijo de Granadilla en el ámbito del Plan Parcial residencial Sector S-2. Urbanización Majada de los Granados.

1.2. Objeto.

El objeto de estas Normas Urbanísticas es el de regular los usos, condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, con independencia de su titularidad, en desarrollo de lo establecido por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los apartados a y b, del número 2 del artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Normas es la totalidad de los terrenos recogidos como Sector de Suelo Apto para urbanizar S-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Granadilla, aprobadas definitivamente el 29 de mayo de 1996 y según la resolución del 4 de febrero de 2003.



1.4. Relación con el planeamiento superior.

En todo lo que no queda expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento o Normativa de rango superior en su caso.

1.5. Vigencia y obligatoriedad.

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura de acuerdo con lo establecido en el artículo 131 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, de acuerdo con lo establecido por el artículo 134 del Texto Refundido.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del Texto Refundido, siempre que cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta y sin que por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

1.6. Carácter del Plan Parcial.

A los efectos de aplicación del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el presente Plan, tal como establecen las Normas Subsidiarias que desarrollan se entiende de promoción privada.

1.7. Documentación.

La documentación del Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el número 5 del artículo 83 del Texto Refundido. Lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guijo de Granadilla. Constando de los siguientes apartados:

- Memoria, subdividida en informativa, descriptiva y justificativa.
- Plan de etapas y Estudio económico-financiero.
- Normas y Ordenanzas.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.

Los cuales se ordenan en la siguiente documentación:

TÍTULO I. Presentación.

TÍTULO II. Memoria Informativa.

TÍTULO III. Memoria Descriptiva y Justificativa.

TÍTULO IV. Memoria de Gestión y Plan de Etapas.



TÍTULO V. Estudio Económico-financiero.

TÍTULO VI. Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación.

Y los siguientes planos de documentación gráfica:

1. Situación	1:250.000
2. Planeamiento vigente NNSS. Calificación del suelo.	1:10.000
3. Topográfico	1:1.000
4. Catastral	1:2.000
5. Vegetación	1:1.000
6. Edificaciones, construcciones y parcelaciones existentes, alturas de la edificación	1:1.000
7. Red Actual de distribución de agua y riego	1:750
8. Red Actual de Alcantarillado	1:750
9. Red Actual de Alta Tensión	1:750
10. Red Actual de Baja Tensión	1:750
11. Red Actual de Alumbrado público y servicios comunes	1:750
12. Red Actual de Telefonía	1:750
13. Ordenación General y Zonificación	1:1.000
14. Red Viaria, alineación, Rasante. Perfiles Transversales, Parcelación indicativa	1:1.000
15. Red viaria. Perfiles longitudinales	1:1.000
16. Red viaria. Perfiles longitudinales	1:1.000
17. Red viaria. Perfiles longitudinales	1:1.000
18. Red viaria. Perfiles longitudinales	1:1.000
19. Red de distribución de agua, riego e hidrantes	1:1.000
20. Red de Alcantarillado	1:1.000
21. Red de Alta Tensión	1:1.000
22. Red de energía eléctrica de baja tensión	1:1.000
23. Red de Alumbrado público y servicios comunes	1:1.000
24. Red de Telefonía	1:1.000



2. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

2.1. Remisión a figuras de planeamiento intermedio.

Las determinaciones contenidas en este Plan Parcial permiten la edificación de las parcelas edificables a través de la aplicación directa de la ordenanza que sea de aplicación, no precisándose por la tipología edificatoria prevista en las distintas claves de ordenanza de otros instrumentos de desarrollo del planeamiento que el proyecto de compensación, que permita la adjudicación de parcelas al propietario y al Ayuntamiento, y el proyecto de urbanización, que permita desarrollar los esquemas definidos en este Plan Parcial y definir con precisión las redes necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto y su plena integración con la población consolidada.

De este modo el presente Plan Parcial contiene todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo sin necesidad de prever instrumentos de Planeamiento intermedio, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

No obstante lo anterior podrá redactarse Estudios de Detalle que permitan en su caso la ordenación de volúmenes en el sentido que establece el apartado b del número 2 del artículo 91 del Texto Refundido, así como Planes Especiales que desarrollen Sistemas Generales en el sentido que establece el apartado a del número 1 del artículo 84 del mismo texto legal.

2.2. Proyectos de urbanización.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo señalado en el artículo 92 del texto legal precitado.

La conclusión de las obras de urbanización permitirá que los titulares de los terrenos en ella incluidos adquieran el derecho al aprovechamiento urbanístico en los términos señalados por el artículo 26 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo.

2.3. Licencias.

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los artículos 33 y 242 y siguientes del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo.

La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en el texto citado, en la Ley de Bases del Régimen Local y en artículo 3.4 (Licencias, Autorizaciones y Ordenes de Ejecución) y concurrentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guijo de Granadilla.

Será necesaria la obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

2.4. Sistema de actuación.

De acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes el Sistema de Actuación establecido para la urbanización de ejecución es el de Compensación, y su desarrollo deberá abordarse como polígono único en dos fases de urbanización.

3. Régimen urbanístico del suelo.

3.1. Calificación del suelo.

El Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en el apartado b, del número 2 del artículo 83 del Texto Refundido y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigentes, califica el suelo correspondiente al ámbito del mismo dividiéndolo en las siguientes usos:

- Viviendas en todas las plantas
 - Grado 1.º parcelas mayores de 250 m².
 - Grado 2.º parcelas mayores de 125 m².
 - Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1.ª y 2.ª.
- Almacenes en categoría 1.ª.
- Hostelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas; se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sala de reunión en planta baja y primera.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m² o edificio exclusivo.
- Cultural en edificio exclusivo.
- Sanitario en planta baja de edificio de viviendas en 1.ª categoría con superficie máxima de 200 m², o en edificio exclusivo.

Con el objeto de homogeneizar el número de ordenanzas de edificación de aplicación en el municipio, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en la resolución de 4 de febrero de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se modifican las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Granadilla, que afecta al Sector 2 del suelo apto para urbanizar, las citadas ordenanzas son las definidas en dicho documento con el desarrollo de aspectos particulares de condiciones estéticas particulares del Sector.



4. Usos del suelo.

4.1. Finalidad.

Las presentes Normas tienen por finalidad regular los usos a que deben destinarse los terrenos y las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en el 5.4. Condiciones generales de uso, y artículo 121 de las NNSS vigentes.

4.2. Condiciones generales de los usos.

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de uso contenidas en el 5.4. Condiciones generales de uso de las NNSS del término municipal de Guijo de Granadilla, aprobado por el Ayuntamiento.

5. Condiciones generales de edificación.

5.1. Definiciones.

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación íntegramente las definiciones establecidas en los artículos 1 a 30 de Condiciones generales de edificación y uso del suelo.

5.2. Condiciones de parcelación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31 a 32 de Condiciones de parcelación documento de las NNSS establecidos para cada zona de Ordenanza.

5.3. Condiciones de aprovechamiento.

Se permiten las definidas en el 5.3. Condiciones de aprovechamiento del art. 33 a 55.

5.4. Condiciones de volumen edificable.

En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 15, 16, 17 y 18 al igual que el determinado por la Ordenanza de tipo 2 de las NNSS vigentes.

En el cómputo de la superficie máxima construible se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las NNSS vigentes.

En el cómputo de la superficie ocupable de parcela edificable se estará a lo disponible en el artículo 15, de las NNSS vigente.

6. Condiciones generales estéticas.

6.1. Cierres de parcela, cercas y vallados.

El cerramiento de frente de calles deberá situarse en la alineación oficial, será de fábrica en su base, con una altura máxima medida en el punto medio de 120 cm. Coronado por un cerramiento diáfano, metálico o vegetal, hasta 2,20 m de altura total; en calles con pendiente la base opaca del muro en su punto más alto no podrá rebasar los 170 cm.

Los cerramientos de parcela con linderos medianeros podrán tener una base opaca de 120 cm máximo. El resto hasta una altura máxima de 220 cm. Será diáfano. En caso de

existir un desnivel entre parcelas colindantes podrá realizarse un muro de contención de una altura máxima de 120 cm medidos sobre el nivel inferior; sobre éste se admitirá un cerramiento diáfano hasta de altura máxima permitida de 220 cm, medidos sobre el nivel inferior. En ningún caso podrá modificar el natural curso de las aguas.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:

- a) Revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre lo ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color, textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo y ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, verde inglés, etc.

6.2. Fachadas.

La dimensión de huecos y composición de fachadas de la edificación será libre pudiéndose emplear como materiales vistos de fachada alguno de los siguientes:

- a) Revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre lo ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color, textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.
- c) Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico, rojizo u ocre en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.
- d) Piedra caliza y granítica, o artificial en acabado no pulido, en detalles de pilares, zócalos y molduras pero no como chapado para toda la superficie de fachada.

6.3. Cubiertas.

Las cubiertas, serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30° (60%) desde la arista de coronación establecida; de existir aleros volados sobre la climatización de fachada su dimensión mínima será de 30 cm. Y su dimensión máxima se establecerá en función del ancho de acera, de cuyo borde se retranqueará 30 cm. En viviendas unifamiliares situadas en ordenanza la dimensión de los aleros será libre. En ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

Los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva, mixta o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, gris natural y cualquier otro material análogo; quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

Se prohíben las mansardas, debiéndose localizar los huecos del aprovechamiento bajo cubierta preferentemente en el plano de cubierta o por debajo de él; se exceptúan de tal condición las viviendas unifamiliares de una única planta. En todos los casos se permite, siempre que la solución estética sea adecuada, la ejecución de buhardillas que no superen un 20% de la longitud total de fachada, tengan una longitud máxima por hueco/buhardilla de 1,20 m y estén separadas un mínimo de 20 m entre sí.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc., salvo en los casos en que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión técnica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².C (0,6 w/m² C) y tenga una altura libre mínima de 1,80 m en su punto más desfavorable.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), sin otra limitación en cuanto altura y forma que las derivadas de las condiciones técnicas propias de su uso.

Si en las cubiertas se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada formando un ángulo de 45° con la horizontal medidos desde el borde exterior del alero.

6.4. Balcones y terrazas.

El vuelo máximo permitido para balcones y terrazas será libre siempre que se desarrolle en el interior de las parcelas; el canto del forjado de balcón no será superior a 30 cm.

Los porches, o terrazas cubiertas, deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimas de la ordenanza que les sea de aplicación.

En todos los casos se permitirán cortavientos de acceso a viviendas en el interior de parcela hasta un máximo de 2 m de saliente de la fachada de la edificación e invadiendo la línea de retranqueo mínima de la clave de ordenanza correspondiente.



6.5. Huecos de fachada.

La dimensión, forma y disposición de los huecos de fachada serán libres.

6.6. Molduras.

Podrán establecerse molduras en torno a los huecos con unos máximos de 6 cm. de resalte o espesor desde el plano de fachada.

Cuando la fachada sea de revoco, podrá ser de distinto color aunque dentro de la misma gama.

Si es de ladrillo visto, podrá cambiarse la textura mediante un cambio de aparejo.

6.7. Canalones y bajantes.

Si estos elementos son vistos deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuará a lo establecido en la norma anterior.

6.8. Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas, etc., prohibiéndose expresamente los materiales de aspecto brillante y anodizado.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior excepto las puertas de acceso de los edificios de uso público que abrirán hacia el exterior si bien en su desarrollo no podrán sobrepasar la línea de alineación de parcela.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verde oscuro, etc.; se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados, etc.

Igualmente quedan excluidos, en huecos de fachada visibles desde la vía pública, los anodizados en color natural.

6.9. Persianas.

Se admiten las persianas de librillos, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material plástico, madera pintada y metálicas con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin guía se admite también el tradicional verde oscuro.



6.10. Rejas.

Las ventanas y huecos y vallas de separación con el espacio público podrán cerrarse mediante rejas, cuando se estime oportuno, no pudiendo rebasar en ningún caso 10 cm. de la alineación de parcela.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formada por barras separadas y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

La pintura de la cerrajería exterior será preferentemente de tonos oscuros; negros, grises, plomizos, rojos o verde oscuro, etc., o en la gama de colores establecida para la carpintería.

6.11. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permi-tiéndose ciento noventa (190) cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiéndose en cualquier caso res-pectar el arbolado existente y retranqueante un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encitado de aceras.

6.12. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales, cuando las condiciones de uso de parcela lo permitan y siempre que estén ligados al uso de la edificación de la misma, adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados desaconsejándose expresamente los luminosos en toda su superficie y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los rótulos podrán ser:

- a) horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colo-cado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
- b) verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada colocado, en un lateral y limitando su ancho a 60 cm y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

6.13. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, seña-les de tráfico semáforos, fuentes de beber, etc.) realizado en materiales distintos



de las piedras naturales o artificiales deberá ser pintado en tonos oscuros en la gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

6.14. Elementos de servicio público.

El desplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m² de suelo en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y los elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración por anualidad inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no altere el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto de perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 2 m.

7. Condiciones generales de la urbanización.

7.1. Viario.

Incluirá revisiones para la compatibilización de las conducciones y canalizaciones de las infraestructuras preferentemente bajo las aceras.

7.2. Aparcamiento en vía pública.

Se establece la previsión de al menos un 4% de plazas de estacionamiento para vehículos ligeros de minusválidos.

7.3. Abastecimiento de agua potable.

En sus conexiones exteriores preverá conexión con la actual red existente de abastecimiento, la ejecución de un nuevo depósito acorde con la dimensión del polígono y cumplir en sus canalizaciones y sistema de almacenamiento, las condiciones de diseño, de calidades y de materiales.

7.4. Saneamiento-pluviales.

Preverá sistema mayoritariamente unitario de evacuación de aguas, la red se adecuará tanto a lo establecido por las NNSS.

7.5. Energía eléctrica (distribución).

Todas las conducciones eléctricas de distribución del polígono serán subterráneas en el interior del Sector.



La localización de los centros de transformación procurará respetar la localización prevista en los esquemas de redes del presente Plan Parcial; en cualquier caso la propuesta quedará sujeta a lo dispuesto en el proyecto de urbanización.

7.6. Residuos sólidos.

Deberán preverse condiciones necesarias para depósitos de residuos sólidos en las debidas condiciones de ventilación y registro con la capacidad mínima de 10 litros cada 100 m de edificación. Deberán estar protegidos de vistas desde la vía pública pero serán fácilmente accesible a los servicios de recogida.

7.7. Seguridad frente a incendios.

La edificación, el espacio libre de parcela y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas, se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a tres metros, al menos, de distancia de todas las fachadas exteriores, para lo cual, las ordenanzas establecen retranqueos obligatorios en todo el perímetro exterior de las edificaciones.

Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra o de carga y descarga, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

8. Condiciones específicas de gestión.

8.1. Poligonación.

El desarrollo del Sector se llevará a cabo por aplicación del Sistema de Actuación por compensación constituyendo la totalidad del ámbito un único polígono a efectos del reparto de beneficios y cargas.

Del mismo modo, la ejecución del Proyecto de Urbanización se realizará contemplando dos únicas etapas o fases en todo el ámbito del Sector. La primera fase con una duración aproximada de 2 años y la segunda fase con una duración de 4 años.

8.2. Cesión y ejecución de sistemas generales, espacios libres y dotacionales.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Municipio:

- Los sistemas interiores del Plan Parcial: parques y zonas verdes y equipamiento.
- Los viales interiores.
- Los suelos para Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Corresponde al único propietario la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono, así como las correspondientes al depósito regulador de abastecimiento y sistema de captación.

8.3. Cesión de aprovechamiento.

El Proyecto localizará la cesión obligatoria, a favor del Ayuntamiento de Guijo de Granadilla con una reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas



excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será mínimo de 15 m² cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dicho sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.

8.4. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de Urbanización corresponderá al titular del aprovechamiento del polígono hasta la total recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o por las Compañías Suministradoras.

En el acto de recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización a cargo del propietario deberá figurar la presencia de éste de forma fehaciente en el acta de recepción.

9. Zonas de ordenanza.

A continuación se incluye la totalidad de las distintas zonas de ordenanza de aplicación a este Plan Parcial.

ZONA DE ORDENANZA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 3

A. Definición.

Tipología de edificación unifamiliar adosada o pareada y aisladas correspondiente a los nuevos desarrollos previstos sobre grandes parcelas, para todas las manzanas, salvo la manzana 4. Se establecen dos grados dentro de la presente clave:

— Grado 1. Parcela mínima de 250 m².

Con Ordenanza 2. Residencial. Tipo 2 y usos permitidos en el art. 121 de las NNSS.

— Grado 2. Parcela mínima de 125 m².

Con Ordenanza 2. Residencial. Tipo 2 y usos permitidos según art. 121 de las NNSS.

B. Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable será para cada grado:

	PARCELA MÍNIMA
Grado 1.º	250 m ²
Grado 2.º	125 m ²

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc., sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 125 m², en el grado 2.º, y 250 m², en el resto 1.º y el número total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento.



Frente mínimo parcelaciones será:

FRENTE MÍNIMO	
Grado 1.º	12 m
Grado 2.º	5 m

En todos los grados no se considerará parcela inedificable aquella cuyo frente sea menor a los valores anteriores si así está ya recogida en el Registro de la Propiedad.

Longitud máxima de edificación: no será superior a 110 m para edificación de viviendas en hilera.

C. Condiciones de volumen.

Alineaciones: serán libres dentro de la parcela.

Retranqueos en ningún caso serán menores a:

3 metros al frente de parcela para edificación principal.

2 metros al resto de linderos incluidos testeros interrupciones de bloques de la edificación adosada.

En todos los casos se permitirá, hasta un máximo de 25 m² de superficie construida, el adosamiento del garaje-cochera al frente de parcela y uno de los linderos laterales debiendo existir permiso fehaciente entre colindantes o ser una promoción unitaria.

Fondo edificable máximo no se fija.

Ocupación máxima de parcela neta será para cada grado:

EDIFICACIÓN PRINCIPAL	
Grado 1.º	50%
Grado 2.º	50%

En ningún caso se permitirán usos residenciales o público comerciales en la edificación complementaria la cual no podrá tener una altura superior a 3 m se adose o no al lindero.

Superficie máxima construible de parcela neta será:

PARCELA MÍNIMA	
Grado 1.º	0,75 m ² /m ²
Grado 2.º	0,90 m ² /m ²

Condiciones de forma: para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1), con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 7,20 m medidos desde el punto medio de la fachada. La altura de la edificación complementaria será de una planta (baja), con un máximo de 3 m.



Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

La altura de la edificación complementaria será de una planta (baja) con un máximo de 3 metros.

D. Condiciones estéticas particulares.

En obras de nueva planta, tanto en suelo urbano como en el apto para urbanizar, se prohíben las mansardas, permitiéndose las buhardillas.

E. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Residencial, permitido en su categoría 1, edificación unifamiliar.

Deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos complementarios:

Uso público comercial, permitido en sus categorías:

1. Oficinas hasta un máximo de 30% de la superficie construida, debiendo ser el Titular del despacho usuario de la vivienda.
2. Hostelería en edificio exclusivo.

Uso dotacional, permitido en categorías 1 en edificio exclusivo.

Uso zona verde y aparcamiento, permitido en todos sus grados.

Otros usos: permitida la instalación de dotaciones de infraestructuras (depósitos, Transformadores, etc.) necesarias para dar servicio al entorno próximo.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL 4

A. Definición.

Tipología de edificación exenta destinada a albergar pequeños centros de usos comerciales y de oficina de una o varias razones comerciales en parcela de uso residencial o comercial sobre suelo urbano o urbanizable.

B. Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable: 500 m².

Frente de parcela mínimo: 15 m.

C. Condiciones de volumen.

Alineaciones: para el suelo urbano serán las establecidas por las Normas Subsidiarias.



Retranqueos: serán libres excepto en los linderos con parcelas residenciales que serán superiores a la mitad de la altura del edificio comercial con un mínimo de 3 m.

Fondo máximo edificable no se fija.

Ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta. Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento de una plaza cada 100 m² construidos.

Superficie máxima construible será de 0,75 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1) con una altura máxima de 7,2 m.

Sótanos: se admiten semisótanos para almacenes, aparcamiento o en soluciones arquitectónicas de dobles alturas.

D. Tolerancia de usos.

Uso Residencial. Permitido en su grupo 1.º y 2.º (vivienda unifamiliar) exclusivamente para guarda y mantenimiento de la instalación y servicios anejos complementarios, debidamente justificados.

Uso público comercial. Permitido en todos los grupos.

Uso aparcamiento. Permitido en el grupo 1.º y 2.º (aparcamientos colectivos y/o de uso público).

Uso dotacional. Permitido en el grupo 1.º (centros de enseñanza e investigación en edificio exclusivo), grupo 2.º (centros asistencia medicinal, veterinaria y quirúrgica con o sin Hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social con o sin residencia aneja), grupo 1.º y 2.º (centros de reuniones y espectáculos).

Otros usos. Permitida la instalación de dotaciones de infraestructuras (depósitos, transformadores, etc.) necesarias para dar servicio al entorno próximo.

Usos prohibidos. Resto de usos.

ZONA DE ORDENANZA PARQUE URBANO Y ZONA VERDE 6

A. Definición.

Espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

B. Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable 1.000 m².

C. Condiciones de volumen.

Retranqueos: toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

— 5 m para una parcela menor de 2.000 m².



— 20 m para una parcela mayor de 2.000 m².

Superficie máxima construible será:

— 0,5 m² por cada 100 m² de parcela para una superficie menor de 2.000 m².

— 0,15 m² por cada 100 m² de parcela para una superficie mayor de 2.000 m².

En todos los casos se permitirá una superficie máxima de 40 m² construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.).

Altura máxima de la edificación, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, será inferior a 4 m medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una instalación cerrada, y 12 m si es una instalación abierta por tres de sus lados en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m, medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

D. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Uso público comercial.

Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc., y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m².

Uso dotacional.

Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública para instalaciones deportivas sin espectadores siempre que su diseño se integre en la zona verde; se admitirá en este caso una pequeña construcción sobre rasante de superficie menor de 40 m² , edificados, destinados a servicios, vestuarios, almacén, etc.

Otros usos:

Permitida la instalación de dotaciones de infraestructuras (depósitos, transformadores, etc.) necesarias para dar servicio al entorno próximo.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO 7

A. Definición.

Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la población.

**B. Condiciones de parcela.**

La parcela mínima edificable será de 250 m² o la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

C. Condiciones de volumen.

El fondo edificable máximo será igual al fondo de parcela de la clave de ordenanza de edificación unifamiliar.

- Ocupación máxima de parcela será de 50%.
- Superficie máxima construible será 0,75 m²/m².
- Altura máxima de edificación será de 7,2 m.

D. Tolerancia de usos:

Uso principal:

Dotacional. Permitido en todos los sus grados.

Usos complementarios:

Uso residencial. Permitido, con un máximo de una vivienda por parcela, destinadas a guarda y custodia de las instalaciones.

Otros usos:

Permitida la instalación de dotaciones de infraestructuras (depósitos, transformadores, etc.) necesarias para dar servicio al entorno próximo.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

ZONA DE ORDENANZA. INSTALACIONES COMUNITARIAS 8**A. Definición.**

Espacios destinados a la localización de centros de infraestructuras y de instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructuras del polígono.

B. Condiciones de parcela.

No se establece condición de superficie de parcela mínima, frente mínimo etc., al objeto de flexibilizar al máximo la posterior implantación de las infraestructuras.

C. Condiciones de volumen.

Altura máxima de la edificación: será de 6,00 m, medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la instalación. Toda instalación de nueva implantación se retranqueará un mínimo de 10 m.



Ocupación máxima de parcela: será del 50% de la superficie de parcela.

D. Tolerancia de usos.

Usos compatibles:

Sólo será admisible el uso de instalaciones, mecánicas o no, de servicio a las redes de infraestructuras de la urbanización (centro de transformación, depósito de abastecimiento, grupo de bombeo, cloración, potabilización de aguas, depuración, centro de medición de media de tráfico, etc.).

Usos complementarios:

- Uso residencial (Casa de Guarda). Permitido en grupo 1.º (edificación unifamiliar) con un máximo de dos viviendas en instalaciones de más de 5 ha de superficie y de una vivienda en el resto.
- Uso aparcamiento. Permitido en todas las categorías.

Otros usos:

Excluidos por no ser de aplicación.