



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial que desarrolla y ordena el Sector de Suelo Urbanizable SR-11 "Los Barriales II" de Bienvenida. (2011061356)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de mayo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Bienvenida 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 (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 —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 art. 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,

A C U E R D A :

- 1) Aprobar definitivamente el Plan Parcial SR-11 "Los Barriales II" epigrafiado.
- 2) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.



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

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo 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,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 26 de mayo de 2011, las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial Sector SR-11 'Los Barriales II' quedan redactadas como sigue:

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial SR-11 de las Normas Subsidiarias de Bienvenida, con la delimitación que consta en los planos de los documentos gráficos del presente plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

- a. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
- b. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a recalificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.
- c. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado b de este artículo.

**Artículo 3. Documentación e interpretación.**

- a. El Plan parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Ordenanzas Regulatoras, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Planos de Información y Planos de Proyecto.
- b. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En el caso de discordancia o imprecisión del contenido de la Documentación, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
 - Ordenanzas reguladoras. Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Además serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general como documento anterior en el que se basa el presente plan y del que recoge y desarrolla las determinaciones urbanísticas de estas ordenanzas.
 - Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.
 - Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
 - Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones:
 - Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última, siendo el documento de las NNSS el referente continuo para solventar esas posibles dudas al contener las determinaciones en el plan recogidas.

CAPÍTULO SEGUNDO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación.

- a. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 73 de la Ley del Suelo y artículos 91 a 94 del Reglamento de Planeamiento.



b. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
- No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonal de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.
- No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial ni a las que establecen las NNSS de rango superior.

Artículo 5. Parcelaciones.

- a. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de compensación.
- b. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39 a 41 de la Ley del Suelo.
- c. En ningún caso en los Proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan o a las indicaciones generales de las NNSS.
- d. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

Artículo 6. Gestión Urbanística.

- a. El ámbito del Sector SR-11 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única Unidad de Ejecución, llamada en este documento UE-10.
- b. El sistema de actuación que se establece para esta Unidad de Ejecución es el de Compensación ya que los terrenos en su gran mayoría son de propiedad privada y la capacidad económica y social de los mismos posibilitará la consecución y ejecución de la unidad.
- c. En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros dotacionales y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan y anticipada por las NNSS.
- d. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento final de la Unidad de Ejecución es la siguiente:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público: parcela identificadas como D-V en el Plano de Ordenación O.1 y que alcanzan una superficie total de 522.54 m².
 - Equipamientos comunitarios: parcela identificada como D-E en el Plano de Ordenación O.1 con una superficie de 696,73 m².



- e. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados c y d de este artículo se materializarán en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 121 de la Ley del Suelo. Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras que excediendo a dicho ámbito, cuando sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

Artículo 8. Ejecución material.

- a. La ejecución de las obras de urbanización serán sufragada por los afectados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.
- b. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 9. Control municipal.

El Ayuntamiento será el único responsable de la ejecución de las obras y de que las mismas se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 10. Recepción de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, el ayuntamiento realizará la recepción de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud en presencia de representantes legales de la propiedad de los terrenos, del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

Artículo 11. Adquisición de las facultades urbanísticas.

- a. Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización serán los siguientes:
- El Proyecto de urbanización se tramitará en el plazo máximo de 12 meses de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - Plazos de ejecución de la urbanización: Se ejecutará en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - La presentación a tramitación del Proyecto de Compensación se ajustará a los mismos plazos máximos de los Proyectos de Urbanización.



- b. Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de 2 años a partir del momento en que la parcela correspondiente adquiera la condición jurídica de solar.

CAPÍTULO TERCERO

NORMATIVA GENERAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 12. Clases de Usos.

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el SR-11 ordenado en el presente plan parcial y atendiendo a los art. 79 a 90 de las NNSS en vigor, se establecen las siguientes clases de usos del suelo:

- Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).
- Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- Uso prohibido: el que el planeamiento considera que de ninguna forma puede admitirse en el entorno de la actuación.

Artículo 13. Tipos de Usos.

En el ámbito del plan parcial y en consonancia con los arts. 79 a 90 de las NNSS en vigor, se permiten los siguientes tipos de usos limitados por esos artículos y por las condiciones particulares de cada zona:

- Uso Residencial (R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
 - a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
 - b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
 - c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.



- Uso Terciario (T): Se distinguen en estas ordenanzas los siguientes usos terciarios pormenorizados:
 - a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
 - b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
 - c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
 - d) Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.
- Uso Industrial (I): Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:
 - a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
 - b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- Uso Dotacional (D): Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
 - b) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del presente Reglamento.
 - c) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:



- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO CUARTO

NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14. Criterios de aplicación. Articulado basado en el de las NNSS.

Las condiciones de la edificación para este plan parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan supeditadas a las que las NNSS locales establecen para todo el casco urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para el mismo será el de aplicación para los terrenos del plan parcial. Dicho articulado está transcrito en los Capítulos II y III del Título II de las NNSS (abarcando los artículos 66 al 78 de las mismas) y en los Capítulos V y VI del mismo Título II de las NNSS (abarcando los artículos 91 al 97 de las mismas).

CAPÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 15. Criterios de aplicación.

Las condiciones de la urbanización para este plan parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan supeditadas a las que las NNSS locales establecen para todo el suelo urbanizable y



urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para los mismos será el de aplicación para los terrenos del plan parcial.

Artículo 16. Urbanización del viario.

- a. El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en el correspondiente Plano de Ordenación O.2 y en las secciones en él representadas.
- b. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:
 - Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de proyecto de Urbanización otras soluciones más adecuadas.
 - Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros; este badén tendrá una anchura mínima de 1,80 metros.
 - Calles y espacios peatonales asociados al viario. La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres, y ajustándose a los criterios generales del Plano de Ordenación O.2.
 - Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacos de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.
 - Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.
- c. Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:
 - Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.
 - En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.
- d. Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:
 - Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.



- Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.
 - Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.
- e. La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustarán a las determinaciones aplicables al Sector R-6 de la Ley 8/1997, de 18 de julio, por la que se aprueban las normas técnicas de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 17. Urbanización de espacios libres.

- a. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimentos, itinerarios peatonales y masas de arbolado que fijan las presentes ordenanzas.
- b. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.
- c. En el Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:
- Deberá de preverse como mínimo un banco por cada 400 m² o fracción.
 - Deberá de preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 500 m² o fracción de superficie de dicha zona.
- d. El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

Artículo 18. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

- a. El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS, y teniendo en cuenta que:
- Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.
 - Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de un metro por segundo con los siguientes mínimos:
 - Con carácter general, 60 mm.
 - Si incorpora boca de riego, 80 mm.
 - Si incorpora boca de incendio, 100 mm.
- b. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego para el servicio del área ordenada.

**Artículo 19. Red de saneamiento.**

- a. El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS, y teniendo en cuenta que:
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.
 - Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
 - El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:
 - Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
 - Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.
- b. El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el Plano de Ordenación oportuno.

Artículo 20. Energía eléctrica y alumbrado público.

- a. El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.
- b. La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.
- c. La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.
- d. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 4 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 2 en vías de circulación rodada, ni a 15 en peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 21. Canalización telefónica.

Se dispondrá según esquema señalado en el Plano de Ordenación oportuno y las condiciones que se fijan en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

CAPÍTULO SEXTO

NORMATIVA PARTICULAR DE CADA USO Y ZONA

Artículo 22. Definición y clasificación de las diferentes zonas y usos.

En el documento gráfico del Plano de Ordenación O.1 y en las memorias del plan parcial, se han determinado una serie de zonas, de diferentes usos principales cada una, que se establecen a continuación:



- Zona I Residencial, designada por la letra R en cada manzana del plano O.1. (Capítulo II del Título III de las NNSS).
- Zona VII Espacios libres, designada por las letras D-V en cada manzana del plano O.1. (Capítulo IX del Título III de las NNSS).
- Zona VI Equipamientos Comunitarios, designada por las letras D-E en cada manzana del plano O.1. (Capítulo VIII del Título III de las NNSS).
- Zona de viarios y acerados, designada por las letras VIAL en cada viario del plano O.1.

Artículo 23. Condiciones particulares de la Zona II, Residencial Unifamiliar en Línea.

a. Delimitación y carácter de la zona.

Esta zona comprende la manzana designada en el plano de ordenación O.1 como R, ocupando una superficie de 3.072,07 m² y estableciéndose para esa manzana un número máximo de 24 viviendas para el sector. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso privados.

b. Condiciones de los usos del suelo.

- Uso Global: Residencial.
- Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso principal: Residencial en línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
 - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
- Usos pormenorizados compatibles:
 - Terciarios.
 - Servicios de infraestructuras y transportes.
 - Industria categoría 1.^a (talleres artesanales) y 2.^a (pequeña industria compatible con la vivienda).
 - Para promociones unitarias se autorizan viviendas en hilera que formen un conjunto mínimo de 30 viviendas.
- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:
 - Agrícola.
 - Industria categoría 4.^a (garajes, aparcamientos, talleres del automóvil o estaciones de servicio).
 - Residencial uni o plurifamiliar aislada.



- Residencial plurifamiliar en hilera.

c. Condiciones particulares de la edificación.

— Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
 - Fachada: 5 metros.
 - Fondo: 12 metros.
 - Superficie: 100 metros cuadrados.
- Parcela máxima: Para uso industrial se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el artículo 84 de las presentes normas urbanísticas, en:
 - Categoría 1.^a (Talleres artesanales): 250 m².
 - Categoría 2.^a (Pequeña industria compatible con la vivienda): 300 m².

— Tipología edificatoria:

- Uso residencial: Edificación en línea, alineada a vía entre medianeras. Se autoriza vivienda en hilera para casos incluidos en el art. 144 (tris) II.
- Otros usos: Edificación en línea o aislada.

— Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar la profundidad siguiente:
 - Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Vivienda plurifamiliar: 20 m.
 - Equipamiento dotacional: todo el fondo de parcela.
 - Otros usos: 20 m.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Equipamiento dotacional: El edificio se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

— Volumen:

- Altura máxima: Será de dos plantas y 7 metros medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre la parcela: Será de 1.10 m²/m².

Artículo 24. Condiciones particulares de la Zona VII, Espacios Libres.

a. Delimitación y carácter de la zona.



Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de ordenación O.1 como D-V (áreas de juegos y recreo de niños), ocupando una superficie de 522,54 m². Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso público y sus características fundamentales según la ley del suelo serán:

- Áreas de jardines y zonas verdes: tendrán una superficie superior a los 1.000 m² y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 30 metros de diámetro.
- Áreas de juegos: tendrán una superficie mayor de 200 m² y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 12 metros de diámetro.

b. Condiciones del uso del suelo.

- Uso Global: Zonas verdes.
- Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso principal: Espacios libres de uso y dominio público.
 - Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de equipamientos dotacionales o terciarios que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.
- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c. Condiciones particulares de la edificación.

No se permitirá ningún tipo de edificación a excepción de los usos complementarios citados en el punto anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios, cumplirá lo indicado en estas ordenanzas para la zona II de las NNSS.

Artículo 25. Condiciones particulares de la Zona VI, Equipamiento Dotacional.

a. Delimitación y carácter de la zona.

Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de ordenación O.1 como D-E (áreas de equipamiento comunitarios), ocupando una superficie total de 696,73 m². Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y no se permitirá en ellos segregaciones de sus parcelas, las cuales deberán ser objeto de un solo proyecto de edificación.

b. Condiciones del uso del suelo.

Los equipamientos dotacionales con uso concreto asignado en este plan parcial se deberán a dicho uso, autorizándose en casos justificados por el ayuntamiento local un cambio de uso que necesariamente deberá hacerse por otra categoría de equipamiento dotacional.

- Uso Global: Equipamiento dotacional.
- Usos pormenorizados permitidos:



- Uso principal: Espacios dotacionales. (Equipamiento Docente y Servicios de Interés Público y Social).
- Usos complementarios: Se permitirá el uso residencial unifamiliar en el tipo comunitario, como residencia del guarda de cada uno de los edificios de este uso.
- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c. Condiciones particulares de la edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en el Título III de las NNSS en suelo urbano, aplicándose a los equipamientos las condiciones generales del mismo y las ordenanzas particulares de la Zona II de las NNSS.

Artículo 26. Condiciones particulares de la zona de viario y protección.

a. Delimitación y carácter de la zona.

Esta zona comprende los viarios designados en el plano de ordenación O.1 como Vial 1 y Vial 2, ocupando cada uno de ellos una superficie de 555,80 m² y 129,48 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos.

b. Condiciones del uso del suelo.

- Uso Global: Viales públicos.
- Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso principal: Viario e infraestructuras urbanas en todas su categorías (Incluidas las instalaciones urbanas).
 - Usos complementarios: Se permitirá el uso de espacios libres en categoría de protección y acondicionamiento del viario.
- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.



FICHA RESUMEN PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL 002
SECTOR SR-11 BIENVENIDA. BADAJOZ

| | |
|--|---|
| SUPERFICIE DEL SECTOR | 4.976,62 m ² |
| — SUELO PRIVADO | |
| USO RESIDENCIAL (R) | 3.072,07 m ² |
| TOTAL | 3.072,07 m ² |
| — SUELO PÚBLICO | |
| USOS ZONAS VERDES (D-V) | 522,54 m ² |
| USOS ÁREAS DOTACIONALES (D-E) | 696,73 m ² |
| USOS VIARIOS Y APARCAMIENTOS (VIAL) | 685,28 m ² |
| VIARIOS | 555,80 m ² |
| APARCAMIENTOS | 129,48 m ² |
| (35 PLAZAS a 1/100 m ² de techo) | |
| TOTAL | 1.904,55 m ² |
| — EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR | 0.70 M ² techo/m ² sector. |
| MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR | 3.483,63 m ² de techo. |
| — EDIFICABILIDAD REAL DEL SECTOR | 0.68 M ² techo/m ² sector. |
| SUPERFICIE REAL DE TECHO EDIFICABLE DEL SECTOR | 3.384,10 m ² de techo. |
| — SUELOS CON USO RESIDENCIAL | 3.072,07 m ² de suelo. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA | 1.10 M ² techo/m ² parcela. |
| — SUELOS CON USO DE ESPACIOS LIBRES | 15 m ² /m ² de techo. |
| SUELOS CON USO DOTACIONAL | 20 m ² /m ² de techo. |

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DEL SECTOR SR-11

| Denominación | Zona de ordenanzas | Fachada mínima parcela m | Fondo mínimo parcela m | Superficie mínima parcela m ² | Ocupación Máxima por planta % | Altura máxima plantas | Edificabilidad máxima sobre parcela m ² /m ² | Edificabilidad máxima sobre sector m ² /m ² |
|--------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--|-------------------------------|-----------------------|--|---|
| SR-I | Zona II | 5 | 12 | 100 | 70 | 2p. | 1.10 | 0.70 |