



Resolución de 31 de marzo de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera, que consiste en cambio de uso del suelo dotacional n.º 28, con la finalidad de promover la construcción de viviendas de protección oficial. (2012060110)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de marzo 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 art.7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Oliva de la Frontera 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, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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 siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010 de 18 de octubre que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la reforma de la LSOTEX).

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

ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



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 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 día 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,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de marzo de 2011, se modifican los artículos 131, 132, 132.1, 132.2 y 132.3 de las Normas Subsidiarias y se crea el Anexo I con las normas urbanísticas de la UE-21 "La Parada", quedando como siguen:

Artículo 131. Unidades de Ejecución UE-1 a UE- 12 y UE-14 a UE-15.

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano ni 2 de ordenación.
- Superficie aproximada:

UE-1	19.210 m ² .
UE-2	6.320 m ² .
UE-3	11.000 m ² .
UE-4	3.550 m ² .
UE-5	10. 720 m ² .
UE-6	22.950 m ² .
UE-7	7.530 m ² .
UE-8	6.590 m ² .
UE-9	12.020 m ² .
UE-10	11.560 m ² .
UE-11	12.630 m ² .
UE-12	7.540 m ² .
UE-14	30.633 m ² .
UE-15	31.630 m ² .



- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:
 - Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.
 - Densidad máxima: 50 Viv/Ha.
 - Capacidad estimada:
 - UE-1 96 viviendas
 - UE-2 31 viviendas
 - UE-3 55 viviendas
 - UE-4 17 viviendas
 - UE-5 53 viviendas
 - UE-6 96 viviendas
 - UE-7 37 viviendas
 - UE-8 32 viviendas
 - UE-9 60 viviendas
 - UE-10 57 viviendas
 - UE-11 63 viviendas
 - UE-12 37 viviendas
 - UE-14 153 viviendas
 - UE-15 158 viviendas
 - Edificabilidad máxima global: 0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.
- Condiciones de edificación:
 - Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.
- Objetivos:
 - Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:
 - Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.
 - Sistema de gestión: La promoción será privada.
 - Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 104 de estas Normas Urbanísticas.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:
 - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - Los terrenos destinados a Dotaciones.



- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:
 - De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.
- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 132. Unidades de Ejecución UE-13, UE-16 y UE-17.

- Definición, situación y superficie:
 - Definición: Unidad de Ejecución en Zona V.
 - Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el Plano n.º 2 de Ordenación.
 - Superficie aproximada:
 - UE-13 7.640 m².
 - UE-16 17.170 m².
 - UE-17 5.940 m².
- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:
 - Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial, a la cual pertenecen.
 - Edificabilidad máxima global: 0,50 m² de techo edificarlo en cualquier uso/m² de la Unidad.
- Condiciones de edificación:
 - Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial a la cual pertenecen.
- Objetivos.
 - Consolidación y ordenación de las áreas en estudio, así como la Reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:
 - Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.
 - Sistema de Gestión: La promoción será privada.
 - Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 104 de estas Normas Urbanísticas.



- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:
 - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - Los terrenos destinados a Dotaciones.

- Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del Aprovechamiento de la unidad de Ejecución, correspondiendo el 15% restante al ayuntamiento.

- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 132.1. Unidad de Ejecución UE-18.

- Definición, situación y superficie:
 - Definición: Unidad de Ejecución en Zona V.
 - Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el Plano n.º 2 de ordenación.
- Ordenación.
 - Superficie aproximada:
UE-18 12.856 m².
- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:
 - Usos permitidos y prohibidos: Las unidades Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial, a la cual pertenecen.
 - Edificabilidad máxima global: 0,65 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.
- Condiciones de edificación:
 - Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial, a la cual pertenecen.
- Objetivos: Consolidación y ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Condiciones de desarrollo y ejecución:
 - Instrumento de Ejecución: Programa de ejecución.
 - Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.
 - Sistema de Gestión: La promoción será privada.



- Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 132.2. Unidad de Ejecución UE-19.

- Definición: Unidad de ejecución en Zona VIII. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 2 de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-19 1.707 m²

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:
 - Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VIII - Terciario, a la cual pertenecen.
 - Edificabilidad máxima global: 0,24 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.
- Condiciones de edificación:
 - Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VIII - Terciario, a la cual pertenecen.
- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:
 - Instrumento de Ejecución: Programa de ejecución.
 - Figura de Planeamiento Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

Artículo 132.3. Unidad de Ejecución: La Parada.

1. Definición, situación y superficie:

Definición: Unidad de Ejecución en calle Concejo: Zona -II: Residencial Unifamiliar.

Situación: Área ubicada y delimitada en el plano n.º 2 de Ordenación. UA-21: La Parada.

Superficie estimada: 3.203 m².

2. Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

Usos permitidos y prohibidos:

Permitidos: Se registrará la presente Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativa a la Zona -II: Residencial Unifamiliar, a la que pertenecen y a lo especificado en el Anexo I. UE La Parada.

Obligado: El uso residencial será de Viviendas de Protección Oficial.

Edificabilidad máxima global: 0,75 m² de techo edificable en cualquier uso/m² de la unidad.



Dotacional: mínimo 287 m². de suelo.

Zona Verde: mínimo: 147 m².

N.º mínimo de Aparcamientos: 19 plazas: 6 como anexo a viario + una por vivienda de carácter privado en el interior de cada parcela residencial.

3. Condiciones de Edificación:

Ordenanzas particulares relativas a la zona II-Residencial Ensanche a la que pertenece.

Objetivos: Consolidación y ordenación del área en estudio, así como la parcelación y establecimiento de dotaciones públicas y el uso residencial de VPO.

La ordenación detallada se aporta en el "Anexo I.: Normas Urbanísticas de la Unidad de Ejecución "La Parada", donde se pormenorizan las condiciones generales de Urbanización, de Edificación y uso para cada una de las parcelas definidas. En dicho anexo se incorporan planos con cotas y alineaciones así como los esquemas de los distintos servicios de infraestructuras a los que habrá de adecuarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

4. Condiciones de desarrollo y ejecución:

Figura de Planeamiento: Al establecerse, la Ordenación detallada, tan solo será preceptivo el Proyecto de Urbanización y de Parcelación.

5. Sistema de Gestión: Obra Pública (Junta de Extremadura):

Sistema de actuación: compensación. Se obvian las cesiones obligatorias de uso lucrativo (VPO) al cederse a la Junta de Extremadura para su realización. Se cederá por tanto el suelo destinado a viario, dotaciones y zona verde.

A N E X O I

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LA PARADA"

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Constituye el objeto de estas Normas la definición del conjunto de determinaciones de índole general y particular a las que habrán de ajustarse las actuaciones urbanizadoras y edificatorias que pudieren llevarse a efecto dentro de la UE. "La Parada". de las NNSS vigentes del municipio de Oliva de la Frontera. Badajoz.

El contenido de las presentes Normas será de preceptiva aplicación en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución, conforme a la delimitación que para el mismo se establece en el correspondiente plano de este Documento.

Artículo 1.2. Prelación normativa.

En la resolución de las posibles discrepancias que pudieren surgir en la aplicación de las determinaciones de los distintos cuerpos normativos de obligado cumplimiento, se observará el siguiente orden de prelación:

- Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación sectorial incidente en materias de ordenación urbanística, urbanización y edificación.
- Normas Urbanísticas de Oliva de la Frontera. Badajoz. (con las excepciones expresamente señaladas en estas Normas).
- Normas Urbanísticas de esta UE.

Artículo 2.1. Desarrollo de la Unidad de Ejecución.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución podrá llevarse a efecto mediante la ejecución directa de la ordenación detallada establecida en los correspondientes planos de ordenación y en las condiciones particulares del capítulo VI de estas Normas, previo Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, o mediante la previa formulación y aprobación de Estudios de Detalle con alguno de los siguientes objetivos:

- Reajustar o adaptar las alineaciones y/o rasantes señaladas en la Unidad de Ejecución para la red viaria local.
- Reordenar la composición volumétrica o la tipología edificatoria asignadas en la ordenación detallada la Unidad de Ejecución de cada Parcela completa.

La documentación mínima de cada Estudio de Detalle será la suficiente para precisar el ámbito y alcance de sus determinaciones, y su contenido en ningún caso podrá suponer la reducción de la superficie del viario o demás espacios públicos, ni incremento de las edificabilidades máximas asignadas por el Plan Parcial, circunstancias que deberán quedar expresamente justificadas mediante el oportuno análisis comparativo, a incluir preceptivamente en cada Estudio de Detalle.

Artículo 2.2. Condiciones Particulares de los Estudios de Detalle.

- Los Estudios de Detalle relativos al establecimiento o reajuste de alineaciones y rasantes definirán al ámbito físico del área afectada por sus determinaciones, y su formulación deberá quedar avalada por el número de titulares cuya propiedad represente más del 50% del suelo privado incluido en el área afectada.

La unidad de actuación de cada estudio de Detalle será la manzana según la definición del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de Extremadura, Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.

Artículo 2.3. Gestión de la Unidad de Ejecución.

La modalidad de gestión a adoptar para el desarrollo de la ordenación en la Unidad delimitada será la correspondiente a la forma de Gestión Directa y Sistema de Ejecución por Obra Pública Ordinaria.

La instrumentación de la gestión se llevará a efecto mediante la formulación del Proyecto de Reparcelación, de todas las fincas incluidas en la Unidad.

El contenido y alcance documental del Proyecto de Reparcelación a formular se remitirán a lo establecido al respecto en la Ley del Suelo y OT de Extremadura, y reglamentos que la desarrollen.

Artículo 2.4. Materialización de la Unidad de Ejecución.

La materialización de la ordenación establecida en la Unidad de Ejecución se realizará mediante la formulación y desarrollo de los siguientes instrumentos de ejecución:

- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación delimitada en la Unidad de Ejecución
- Proyecto de Edificación de la manzana dotacional de la ordenación destinada al Sistema Local de Equipamiento Público (A formular y ejecutar por la Administración Pública competente, en función del uso específico a que se destine).
- Proyecto de Edificación de las restantes Parcelas edificables de la ordenación, destinadas a uso residencial.

El contenido y alcance documental de los Proyectos de Urbanización se remitirán, en general, a lo establecido al respecto en la Ley del Suelo y OT de Extremadura, y reglamentos que la desarrollan, e incluirán los informes de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

El contenido y alcance documental de los Proyectos de Edificación serán los expresamente especificados en el correspondiente articulado de las Normas.

Artículo 3.1. Condiciones Comunes a todos los Servicios.

Normativa de obligado cumplimiento.

- Además de las condiciones reguladas en este Capítulo, tanto en la proyección como en la ejecución de los elementos integrantes de las distintas redes y servicios, se observarán las prescripciones establecidas en la legislación sectorial específica que le sea de aplicación, en las Normas Urbanísticas de Normas Subsidiarias, y en las Ordenanzas de Policía de la Urbanización del Ayuntamiento de Oliva de la Frontera

Obras a incluir en el Proyecto de Urbanización.

- El Proyecto de Urbanización a formular para la materialización de la ordenación de la UE. establecida en la Unidad de Ejecución definirá el trazado, características y evaluación económica de la totalidad de las obras a realizar para la ejecución de las infraestructura básica y complementaria de cada red o servicio, conforme a la relación pormenorizada de aquéllas que se señalan en el subsiguiente articulado de este Capítulo.

Disposición subterránea de las redes de servicios infraestructurales.

- Los conductos de la red de saneamiento discurrirán bajo las bandas de aparcamiento público anexas a las calzadas o, en su defecto, bajo los ejes de las medianas, en calzadas desdobladas, y bajo el eje de calzadas sin desdoblarse.



- Las canalizaciones de las restantes redes infraestructurales se alojarán bajo los acerados de los viales de tráfico rodado, o bajo las áreas pavimentadas de los itinerarios de la red peatonal.
- Las redes de servicio que discurren bajo los acerados se duplicarán en ambas aceras, siempre que el ancho de las mismas sean igual o superior a tres metros.

En el caso de aceras de ancho inferior, podrán distribuirse los distintos servicios entre los dos acerados, con excepción de la red de abastecimiento de agua, que deberá duplicarse en todos los casos.

- El orden de distribución en planta de las diferentes canalizaciones, en función de su proximidad a la alineación de fachada de las edificaciones, será el siguiente: Energía Eléctrica/Telecomunicaciones/Abastecimiento de agua/ Alumbrado Público/Gas Energético.

El orden de distribución en altura, en orden de su proximidad al nivel de acerado, será el siguiente: Alumbrado / Energía eléctrica / Telecomunicaciones / Abastecimiento de agua / Saneamiento. La distancia vertical mínima entre las distintas redes será la establecida en su normativa específica, y posibilitará en todo caso los cruces entre canalizaciones de diferentes servicios, tanto en encuentros de calles como para derivaciones de acometida.

- Además de las canalizaciones propias de cada servicio, en previsión de futuras ampliaciones, se instalará un conducto vacío de PVC, de 110 mm de diámetro, bajo cada acerado, y dos conductos iguales en los cruces de calzada.

Artículo 3.2. Condiciones Particulares de la Red Viaria.

- Las características dimensionales y ordenación transversal del viario local de la U. Ejecución serán las especificadas gráficamente los planos de ordenación.
- Los firmes de calzada se conformarán mediante base de zahorra natural compactada y solera de Hormigón de 20 cm con acabado impreso en bandas laterales peatonales. Plataforma única.
- Los firmes de acerado y calles peatonales se formarán mediante base de zahorra natural compactada y solera de Hormigón de 20 cm con acabado impreso en bandas laterales peatonales. Plataforma única. (con relieve de botones en la pavimentación de vados adaptados para personas con movilidad reducida.).
- Los bordillos separadores de calzadas y acerados serán de hormigón prefabricado de doble capa, y dimensiones de 15x25-35 cms., e irán asentados sobre base de hormigón. Los bordillos separadores de calzadas, irán rebajados en el encintado de vados peatonales. Los bordillos separadores de áreas peatonales y zonas ajardinadas serán prefabricados de hormigón, con su parte superior redondeada, e irán resaltados y asentados sobre base de hormigón.
- Los alcorques destinados a la plantación de arbolado en aceras, se protegerán superficialmente mediante elementos prefabricados de hormigón o elementos de celosía metálica homologados por el servicio municipal correspondiente.



- Se señalarán horizontalmente mediante pintura indeleble, los ejes diferenciadores de bandas de tráfico de sentidos opuestos y de carriles de la misma dirección, zonas de aparcamiento público, las áreas reservadas para estacionamientos o paradas de los vehículos de transporte público, y los pasos peatonales en cruces de calles.
- La señalización vertical reguladora del tráfico se realizarán mediante placas metálicas de formato homologado, sustentadas por postes de chapa galvanizada anclados a la base del acerado.
- A los efectos prevenidos en estas Normas, se considerarán incluidos en la infraestructura básica de la red viaria los siguientes elementos y actuaciones:
 - Movimientos de tierras referentes al desmonte, terraplenado y explanación de la superficie a ocupar por calzadas, aparcamientos, Acerados y viales peatonales de la red viaria del U. Ejecución.
 - Formación de subbases, bases y capas intermedias de calzadas.
 - Formación de subbases y bases de bandas de aparcamiento público, de Acerados y de vías peatonales.
 - Formación de encintados de Acerados, medianas y áreas ajardinadas y peatonales.
- A los mismos efectos, se considerarán incluidos en la infraestructura complementaria de la red viaria los siguientes elementos y actuaciones:
 - Formación de la capa de rodadura de calzadas.
 - Pavimentación de Acerados y vías peatonales.
 - Formación de la señalización viaria vertical y horizontal.

Artículo 3.3. Condiciones Particulares de la Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes contra Incendios.

- El consumo diario medio a considerar para el dimensionado de la Red será de 1,5 m³ por cada 100 m² de edificación residencial y de 50 m³ por hectárea de superficie destinada a espacios libres de uso público. El consumo máximo se deducirá de aplicar al consumo medio diario un coeficiente multiplicador no inferior a 2,4. El caudal de cálculo para los hidrantes contra incendios será de 1 m³/min., bajo la hipótesis de funcionamiento simultáneo de los dos hidrantes situados en posición hidráulica más desfavorable.
- Los conductos de la red de abastecimiento discurrirán bajo los Acerados y áreas peatonales pavimentadas, disponiéndose en mallas cerradas adaptadas al trazado de las calles, de forma que se posibilite el que cada arteria principal disponga de dos puntos de abastecimiento. Las válvulas de corte se situarán en posición inmediata a las derivaciones, y se distribuirán de forma que posibilite la mayor sectorización de la red, e irán alojadas en arquetas o pozos con tapa de fundición dúctil. Las derivaciones para el riego de zonas verdes serán independientes de los conductos de la red de abastecimiento. Las bocas de riego se distribuirán de forma que ningún punto del área a servir quede a más de 30 m de una boca, y de 20 m si se trata de puntos de arbolado. Los hidrantes de protección con-

tra incendios se situarán de forma que la longitud del recorrido real entre ellos no resulte superior a 200 m, y que ningún punto de la alineación exterior de las edificaciones quede a más de 100 m de algún hidrante.

- Las conducciones serán de polietileno de alta densidad en tubería de hasta 260 mm de diámetro, y de fundición dúctil en los restantes casos. Las presiones mínimas de trabajo que deberán resistir serán de 10 atmósferas para las de polietileno y de 7,5 atmósferas para tubería de otro tipo, y su diámetro mínimo no será inferior a 100 mm, con independencia de los resultados obtenidos en su cálculo. La profundidad mínima de las zanjas de alojamiento de los conductos será tal que permita que la generatriz del tubo quede a una distancia mínima de 1 m. de la rasante del acerado.

La anchura de cada zanja será proporcional al diámetro de la tubería a alojar, con un ancho mínimo de 80 cm para conducciones de diámetros inferiores. Las válvulas de cierre para conductores de diámetros comprendidos entre 100 y 200 mm serán de compuerta, cierre elástico y cuello liso. Para diámetros superiores serán de compuerta, cierre elástico y doble brida. Las bocas de riego serán de fundición dúctil, con diámetro de paso de 45 mm y de enchufe rápido tipo "Barcelona". Los hidrantes contra incendios serán de arqueta, con dos salidas de 70 mm, tipo "Barcelona" y válvula de corte.

- A los efectos prevenidos en esta normativa se considerarán incluidos en la infraestructura básica de la Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, todos los conductos y elementos integrantes de la red de abastecimiento completa, con excepción de los correspondientes a las acometidas particulares a las futuras edificaciones.
- A los mismos efectos se considerarán incluidos en la infraestructura complementaria de la Red, todos los conductos y elementos integrantes de las redes particulares de riego y de hidrantes contra incendios, y opcionalmente, las acometidas de abastecimiento de agua a las edificaciones.

Artículo 3.4. Condiciones Particulares de la Red de Saneamiento.

- El diseño de la red responderá al sistema unitario, mediante colectores compartidos para la evacuación de aguas pluviales y residuales. El caudal de aguas pluviales a evacuar se calculará en función de la superficie vertiente que recoge cada colector, y la longitud recorrida por el agua desde el origen al punto de vertido, considerando una velocidad media de escurrimiento de 1.5 m/seg, un factor de escorrentía de 0,6, un periodo de recurrencia de 10 años, y una duración puntual de descarga pluvial de 10 minutos. El caudal de aguas residuales será el deducible del consumo diario máximo obtenido en el cálculo de la red de abastecimiento de agua de la edificación que acomete al colector.

Las pendientes de los conductos se diseñarán de forma que la velocidad del caudal a evacuar en cada tramo de la red quede comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. En todo caso las pendientes de los conductos no serán inferiores al 0,5% ni superiores al 3%, con una pendiente mínima para el ramal inicial del 1%.

- Los conductos de la red serán prefabricados de hormigón, de enchufe campana con junta elástica. Su sección será circular para conductos de diámetro no superior a 60 cm, adoptándose la sección ovooidal, de 1,00/1,50 de relación proporcional entre sus dimensiones,

para diámetros mayores. La profundidad de la zanja de alojamiento de cada conducto posibilitará que el espesor del recubrimiento sobre la generatriz del tubo sea como mínimo de 1,5 metros. El ancho mínimo de la zanja será igual al diámetro del tubo más 0,5 metros.

Los pozos para el registro de la red se situarán en todos los puntos del trazado en que se produzcan cambios de dirección o rasante, y, en tramos rectos, a distancias no superiores a 50 metros. Se ejecutarán mediante fábrica de ladrillo macizo de un pie de espesor, enfoscada interiormente, sobre solera de hormigón y dispondrán de cerco y tapa de fundición dúctil, diámetro 400 mm, con escudo del Ayuntamiento, y escalerilla de pates de polipropileno. Los sumideros para el desagüe de calzadas serán sinfónicos e irán conectados a los pozos de registro.

Dispondrán de marco y rejilla de fundición dúctil con bisagra. Las acometidas a la red desde las edificaciones se realizarán mediante conducto prefabricado de hormigón, de diámetro no inferior a 20 cm, con pendiente mínima del 2%, e irán conectadas a los pozos de registro cuando presten servicio a más de 12 viviendas.

- A los efectos prevenidos en estas Normas todos los conductos y elementos integrantes de la Red de Saneamiento se considerarán incluidos en la infraestructura básica de la red.
- El dimensionado de la red se calculará para una iluminación de las siguientes características mínimas, en función de los distintos espacios públicos: Vías del sistema general y vías principales de la red local del U.Ejecución: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de coeficiente de uniformidad. Restantes vías rodadas de la red local: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de coeficiente de uniformidad. Vías e itinerarios peatonales: 15 lux de iluminancia media y 1/4 de coeficiente de uniformidad. Áreas peatonales de los espacios libres de uso público: 10 lux de iluminancia media y 1/4 de uniformidad.
- Las luminarias para el alumbrado de las vías de tráfico rodado serán todas de vapor de sodio de alta presión, con lámparas de ampolla tubular y potencia adecuada al nivel de iluminación exigido, sustentadas mediante báculos de chapa galvanizada en caliente, de 10 metros de altura. En calles con aceras de ancho inferior a 2 metros podrán sustituirse los báculos por brazos murales anclados a las fachadas de las edificaciones.
- Las luminarias para el alumbrado de vías, áreas e itinerarios peatonales serán también de vapor de sodio de alta presión u, opcionalmente, de vapor de mercurio corregido, con lámparas de ampolla de bulbo y globos de protección antivandálica. Se sustentarán mediante columnas troncocónicas de chapa galvanizada en caliente, de 6 m de altura.
- Los centros de mando serán de la clase y tipo homologados por el correspondiente servicio municipal, irán dotados de equipos reguladores para el ahorro energético, e irán ubicados en puntos estratégicos de los espacios públicos de fácil accesibilidad.
- A los efectos prevenidos en estas Normas se consideran incluidos en la infraestructura básica de la Red de Alumbrado Público todos los conductos e instalaciones correspondientes a la red subterránea, entendiéndose incorporados a la infraestructura complementaria los elementos integrantes de la red de luminarias.

**Artículo 3.6. Condiciones Particulares de las Redes de Energía Eléctrica, Telecomunicaciones y Gas Energético.**

- En el diseño, dimensionado y características de las redes de abastecimiento y suministro de energía eléctrica en MT y BT, de telecomunicaciones, y de distribución de gas energético canalizado, se seguirán las instrucciones y directrices marcadas por las compañías prestatarias de cada servicio.
- Los centros de transformación de energía eléctrica podrán ubicarse en locales habilitados al respecto en el interior de las manzanas edificables o sobre las áreas destinadas a espacios libres de uso público. En el caso en que se localicen en el interior de las manzanas edificables la superficie construida del local en que se instalen no computará respecto de la superficie máxima edificable asignada a la manzana correspondiente. La instalación de los centros sobre áreas de los espacios libres quedará supeditada a su implantación en el interior de pabellones aislados contruidos al efecto, y que tanto de la ubicación de dichos pabellones como de las características de su diseño no se deduzca menoscabo para la correcta funcionalidad y condiciones medioambientales del área en que se sitúen.
- En general, a los efectos prevenidos en esta normativa, se entenderán incluidos en la infraestructura básica de cada respectiva Red, los conductos y elementos de implantación subterránea, considerándose pertenecientes a su infraestructura complementaria las restantes instalaciones de la Red correspondiente.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**Artículo 4.1. Ejercicio de la Facultad de Edificar.**

El ejercicio de la facultad de edificar sobre cada área resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución quedará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos previos:

- Que haya ganado firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del Programa de Ejecución y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la Unidad de Actuación delimitada en el Plan Parcial.
- Que la Parcela objeto de edificación reúna las características dimensionales exigidas para su consideración como solar edificable.
- Que se hayan formulado y aprobado los Proyectos Básico y de Ejecución del edificio a construir.

Artículo 4.2. Terminología y Limitaciones.

Los términos y conceptos expresados en este Capítulo tendrán el significado y alcance que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal.

Artículo 4.3. Tipologías Edificatorias, Condiciones de Parcelación, de Ocupación de Parcela, de Aprovechamiento Superficial y Volumétrico.

Los tipos y subtipos de edificación que podrán desarrollarse sobre las distintas Parcelas de la ordenación serán los asignados a cada una de ellas en las condiciones particulares que se establecen en el capítulo VI de estas Normas.

**Artículo 4.7. Dotación y Situación de Aparcamientos.**

La dotación y situación de aparcamientos públicos serán las especificadas en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 4.8. Condiciones Estéticas de las Edificaciones.

La composición formal de la edificación o edificaciones que pudieren erigirse sobre cada manzana de la ordenación deberá ser unitaria y homogénea en su conjunto, sin generar distorsión respecto de las características dominantes en su entorno inmediato.

A estos efectos se prohíben tonos oscuros como dominantes en los paños de fachada.

Artículo 4.9. Condiciones de Habitabilidad y Medioambientales.

Las condiciones que regularán dentro del U. Ejecución, la habitabilidad de los locales y dependencias, residenciales y no residenciales, de las edificaciones, y la implantación de actividades generadoras de impacto sobre el medio ambiente, serán las establecidas en el correspondiente articulado de las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal.

Artículo 5.1. Concepto y Clasificación de los Usos.

El concepto de los usos asignados en estas Normas tendrá el significado y alcance que a cada uno se atribuye en la normativa urbanística de las NNSS vigentes.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION
DE CADA PARCELA DE LA ORDENACIÓN

Artículo 6.1. Condiciones Particulares de la Parcela 1.

- Superficie: 767 m²
- Ordenanza de aplicación:
 - Zona II. Residencial unifamiliar en línea.
- Condiciones de Parcelación:
 - Fachada mínima: 6 m.; Fondo mín: 12 m.; Sup. mín.: 100 m².
- Tipo de edificación: Residencial en Línea.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas (II).
- Altura máxima: 8 m.
- Edificabilidad superficial máxima.
 - Superficie edificable max.: 1.076,25 m²c.
- Usos autorizados:
 - Global: Residencial.



- Uso pormenorizado permitido: Residencial Unifamiliar (Vivienda de Protección Oficial).
- N.º máximo de Viviendas: 7 VPO.
- Usos específicos compatibles: Los autorizados en la normativa urbanística general según situaciones de compatibilidad con el uso Residencial.
- Dotación mínima de aparcamientos privados.
 - Número total de plazas de aparcamientos: 1 plaza / vivienda.
- Otras Condiciones:

Artículo 6.2. Condiciones Particulares de la Parcela 2.

- Superficie: 760 m².
- Ordenanza de aplicación:
 - Zona II. Residencial unifamiliar en línea.
- Condiciones de Parcelación.
 - Fachada mínima: 6 m.; Fondo mín: 12 m.; Sup. mín.: 100 m².
- Tipo de edificación: Residencial en Línea.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas (II).
- Altura máxima: 8 m.
- Edificabilidad superficial máxima.
 - Superficie edificable max.: 615 m²c.
- Usos autorizados:
 - Global: Residencial.
 - Uso pormenorizado permitido: Residencial Unifamiliar (Vivienda de Protección Oficial).
 - N.º máximo de Viviendas: 4 VPO.
 - Usos específicos compatibles: Los autorizados en la normativa urbanística general según situaciones de compatibilidad con el uso Residencial.
- Dotación mínima de aparcamientos privados.
 - Número total de plazas de aparcamientos: 1 plaza / vivienda.
- Otras Condiciones:

**Artículo 6.3. Condiciones Particulares de la Parcela 3.**

- Superficie: 258 m².
- Ordenanza de aplicación:
 - Zona II. Residencial unifamiliar en línea.
- Condiciones de Parcelación.
 - Fachada mínima: 6 m.; Fondo mín: 12 m.; Sup. mín.: 100 m².
- Tipo de edificación: Residencial en Línea.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas (II).
- Altura máxima: 8 m.
- Edificabilidad superficial máxima.
 - Superficie edificable max.: 307,50 m²c.
- Usos autorizados:
 - Global: Residencial.
 - Uso pormenorizado permitido: Residencial Unifamiliar (Vivienda de Protección Oficial).
 - N.º máximo de Viviendas: 2 VPO.
 - Usos específicos compatibles: Los autorizados en la normativa urbanística general según situaciones de compatibilidad con el uso Residencial.
- Dotación mínima de aparcamientos privados.
 - Número total de plazas de aparcamientos: 1 plaza / vivienda.
- Otras Condiciones:

Artículo 6.4. Condiciones Particulares de la Parcela D. Dotacional.

- Superficie: 287,50 m².
- Ordenanza de aplicación:
 - Zona II. Residencial unifamiliar en línea.
- Condiciones de Parcelación.
 - Fachada mínima: 6 m.; Fondo mín: 12 m.; Sup. mín.: 100 m².
- Tipo de edificación: Alineada a fachada.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas (II).



- Altura máxima: 8 m.
- Edificabilidad superficial máxima.
 - Superficie edificable max.: 400 m²c.
- Usos autorizados:
 - Global: Equipamiento Dotacional:
A definir según necesidades municipales.
- Otras Condiciones:

