CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

CORRECCIÓN de errores de la Resolución de 31 de octubre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-5 de Montijo y su homologación. (2014060512)

Advertido error por omisión en la Resolución de 31 de octubre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-5 de Montijo y su homologación, publicada en el DOE n.º 43, de 4 de marzo, se procede a insertar el Anexo omitido.

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-5 y su homologación, arriba señalado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de octubre de 2013, se crean las Ordenanzas Reguladoras del Sector SAU-5, quedando redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL SAU 5 HOMOLOGADO
DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MONTIJO

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Superficie y ámbito de aplicación.

La delimitación del Sector SAU-5 consta en la documentación planimétrica unida, siendo coincidente con la establecida por las Normas Subsidiarias de Montijo, en la que figura el Sector con 47.302 m^2., aunque según su medición topográfica tiene 47.180,54 m^2.

El Ámbito de aplicación de la normativa urbanística que se expresa a continuación será de obligada observancia en cuantas actuaciones planificatorias y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo, pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector SAU-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo.

Artículo 1.2. Normativa aplicable.

1. A los efectos del presente Plan Parcial, serán de aplicación las disposiciones legales y reglamentarias que se expresan a continuación, según la siguiente prelación normativa:

   a. Ley 15/2001, del 14-12 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

   b. Decreto 7/2007 de 23 de enero sobre Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto sobre Reglamento de Gestión Urbanísticas y Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio sobre Reglamento de Disciplina Urbanística.

c. Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo

d. Legislación Sectorial aplicable al Plan Parcial.

e. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

f. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montijo.

2. Los Criterios de prelación a tener presente dentro de los documentos que constituyen el presente plan parcial son:

a. Memoria de la información y Planos de Información: tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.

b. Memoria Justificativa, tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones del Plan Parcial, incluidas las gráficas. Actúa en modo supletorio y subordinado a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de estos en caso de que estas fueran insuficientes o contradictorias

c. Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia predominará sobre las demás, de igual modo que son predominantes los planos de ordenación sobre los de información.

Para cualquier aspecto no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo y en su normativa complementaria, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible innovación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto, en forma de revisión o modificación:

A. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable.

B. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión.

Artículo 1.4. Terminología y conceptos.

La terminología y conceptos a emplear en las presentes ordenanzas tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montijo, dado que no es posible la armonización conceptual y terminológica contenida en las Disposición Adicional Segunda del REPLANEX, por la distorsión que ocasionaría con lo contenido en las NNSS vigentes.

Se aplicará en lo sucesivo el nombre de "Manzana" a aquellos espacios de carácter y uso homogéneos en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial identificados en la forma correlativa del abecedario, esto es: MANZANA A, MANZANA B, MANZANA C, MANZANA D, MANZANA E.1, MANZANA E.2, MANZANA F y MANZANA G

CAPÍTULO 2: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 2.1. Desarrollo del Plan Parcial.

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas manzanas del Sector, podrán llevarse a cabo mediante ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el presente Plan Parcial, definida en planos y en estas Ordenanzas. No obstante, podrán realizarse Estudios de Detalle, sobre manzanas completas, cuyo contenido además de respetar las limitaciones contenidas en el Artículo de la 73.2.º LSOTEX y en el Artículo 92 de su Reglamento de Planeamiento:

a. No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado.
b. No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del Plan Parcial.
c. No podrán alterar la ordenación de alturas de la edificación que diseña el Plan Parcial.

Artículo 2.2. Gestión y ejecución del Plan Parcial.

1. La gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante una única Unidad de Ejecución a desarrollar por sistema de ejecución indirecta de COMPENSACIÓN.

2. En el Proyecto de Reparcelación se materializan 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 y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento del aprovechamiento lucrativo en concepto de participación de la comunidad en plusvalías.

3. La cuantía y situación de las cesiones en el correspondiente plano de ordenación, es la siguiente:

   — Espacio Libre(ZV) S. General (EL/7G),con una superficie predeterminada de 2.665 m^2
   — Espacio Libre (ZV) S. Local, (EL /46 y 48), cuya suma asciende a 4.718 m^2.
   — Equipamiento docente, S. Local, EQ.1 y EQ 2(EQ 1/8)su suma asciende a 5.190 m^2 correspondiente al 20 % del techo edificable.
   — Viario. De conformidad con la ordenación urbanística y tipología edificatoria, se establecen una superficie de 11.543 m^2. de viario estructural y detallado.
   — Cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo (2.595 m^2 construibles), cuya localización se efectuará en el correspondiente proyecto de reparcelación, con preferencia de adjudicación en la zona de vivienda plurifamiliar

4. Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y posterior inscripción en el Registro; no obstante,

salvo pacto contrario su ocupación se efectuará con el acto de recepción provisional de la urbanización.

5. Habrá de estarse a las cautelas contenidas en el informe sectorial de C.H.G. de 22/07/2011, en relación a la acequia E-II-4 y el desagüe D-26, siendo que el proyecto de desarrollo y ejecución del Plan, requieren autorización expresa del referido Organismo.

Artículo 2.3. Parcelaciones.

1. Los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.

2. Los Proyectos de Parcelación no podrán prever parcelas que no cumplen las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

3. Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

Artículo 2.4. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto la legislación aplicable. Su tramitación, como en el presente caso, cabe junto con el Programa de Ejecución, de conformidad con el Artículo 121 de la LSOTEX.

Artículo 2.5. Ejecución Material.

1. Los propietarios afectos por el Sector SAU-5 de las NNSS de Montijo, tienen el deber de costear, y en su caso ejecutar la urbanización, asegurando la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, y ello dentro de su respectiva cuota de participación en la unidad.

2. Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

Artículo 2.6. Control Municipal.

El Ayuntamiento de Montijo podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

Artículo 2.7. Recepción de la Urbanización.

La A.I.U. comunicará al Ayuntamiento de Montijo, la finalización de las obras de urbanización, para su recepción definitiva. Dispondrá la Administración de un plazo máximo de tres meses para resolver dicho procedimiento, ampliable hasta mes y medio por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras.

El transcurso de este plazo sin que se haya producido ACTA DE RECEPCIÓN DE CONFORMIDAD, con las obras de urbanización ejecutadas, determinará la recepción definitiva a todos los efectos por acto presunto procedido por silencio administrativo positivo. No obstante lo anterior, si por la Administración se observasen deficiencias, deberán determinarse y fijar un plazo para su subsanación quedando en suspenso el plazo de la recepción definitiva hasta que no se subsanen.

Será también en este momento cuando la A.I.U. comunicará a la Administración el inicio de las gestiones necesarias para proceder a la devolución de las garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador.

CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 3.1. Usos globales lucrativos.

1. Los condicionantes contenidos en las Normas Subsidiarias de la localidad, serán de aplicación directa para la regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana, y para el establecimiento de las situaciones de compatibilidad entre los mismos.

2. En las áreas edificables se concretan en los siguientes usos globales lucrativos, según se contienen en las Normas Subsidiarias de aplicación:

   — Vivienda familiar: Edificación residencial, de baja o media densidad, constituido por agrupaciones de viviendas familiares adosadas, en dos plantas (Baja + 1), según su ordenación de alineación al vial.

   — Vivienda plurifamiliar: Edificación residencial, de media y alta densidad, constituida por bloques entre medianeras de 3 alturas (Baja +2), según una ordenación a la alineación a vial.

   — Industria y Servicios: Edificación de baja o media densidad de una planta, destinadas a usos productivos del sector secundario o terciario, según ordenación a la alineación a vial.

Artículo 3.2. Usos compatibles.

Las áreas edificable que en la ordenación se destinada a edificación de uso lucrativo, son las integradas por las manzanas A, B, C, D, E.1, E.2, F y G. En estas manzanas su uso prioritario será el residencial, siendo que:

1.º Las manzanas A, B, C, D y E.1 y G tiene un uso pormenorizado de VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada o pareada. Es compatible con el Uso comercial en plantas bajas de edificios de actividades mixtas, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o ruidos, según Artículo 6 de las NNSS, de conformidad con los siguientes condicionantes:

USO	TAMAÑO	SITUACIÓN
Oficinas	3	1, 2* y 3
Comercio	4	1, 2 y 3
Aparcamiento	5	0, 1, 3 y 5
Talleres	3	1 y 3
Almacén	4	0, 1 y 3

* (En Grado 2, exclusivamente despachos profesionales)

2.º Las manzanas E.2 y F tienen un uso pormenorizado de VIVIENDA PLURIFAMILIAR, Dada la escasa edificabilidad inicialmente prevista en el Planeamiento Municipal para la "vivienda plurifamiliar" en el Sector SAU-5, teniendo atribuida igual superficie que para el "uso in-

dustria y servicio", se estable un uso compatible de la vivienda plurifamiliar con INDUSTRIA Y SERVICIOS en las plantas bajas de los edificios, tales como Oficinas, Aparcamientos, talleres artesanales de reparaciones o de producción reducida, tiendas al por menor, locales destinados a restauración y otros compatibles con los descritos. En caso de actividades calificadas como "molestas" será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como "insalubres, nocivas o peligrosas", no siendo admisibles usos agrícola o ganadero.

USO	TAMAÑO	SITUACIÓN
Oficinas	4	1, 2* y 3
Comercio	5	1, 2 y 3
Aparcamiento	6	0, 1, 3 y 5
Talleres	3	1 y 3
Almacén	4	0, 1 y 3

* (En Grado 2, exclusivamente despachos profesionales)

En aras al cumplimiento del Artículo 74 3º de la LSOTEX, en su redacción conferida por la Ley 9/2010, de 18 de octubre: "En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40 % de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección" ha de destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, el 40 % del total edificabilidad residencial. Siendo la reserva prevista la de = 10.380 m^2t (40 %), de los que 5.190 m^2t están sujetos a régimen de protección pública de régimen especial y los restantes 5.190 m^2t a régimen general.

Artículo 3.3. Usos globales no lucrativos.

Los usos globales no lucrativos, según se contienen en las Normas Subsidiarias de aplicación, pueden ser:

— Equipamiento Público: Constituido por edificios o instalaciones destinados a acoger servicios públicos dotacionales.

— Espacios Libres: Áreas destinadas a actividades de esparcimiento, reposo y recreo de la población uso y dominio público (Plazas, parques, jardines, áreas de juego o peatonales…)

— Infraestructuras: Elementos o instalaciones necesarios para el funcionamiento adecuado de los servicios urbanos, siendo de dominio y uso público.

— Red viaria: Viales públicos incluidas las aceras.

Artículo 3.4. Equipamiento público.

El sistema de equipamientos del Sector, las áreas EQ.1, y EQ.2 será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, que regula el suelo de equipamiento no limitándose la edificabilidad máxima que vendrá regulada exclusivamente por la limitación en altura y la regulación que corresponda al servicio de que se trate.

Cada parcela se destinará al uso específico contenido en la ficha correspondiente a Calificación y Usos con carácter predominante, admitiéndose en cambio de uso cuando la actividad prioritaria esté cubierta, permaneciendo el carácter de suelo dotacional. Dado que podrán ser calificados, en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante, atendiendo al uso a que deban ser destinados, de conformidad con el Artículo 30.2º del REPLANEX.

Artículo 3.5. Espacios Libres (Zonas Verdes).

El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector, conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran por el área EL/7G, incluida con carácter de estructura general y orgánica de ordenación del municipio, dentro de los sistema general del mismo, y las áreas E.L./46 y 48, que conforman la dotación complementaria del sistema local.

En estas áreas será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, que regula parque público, zonas verdes, y espacios libres, en lo que no sea incompatible con el Artículo 30, 1º del REPLANEX. En ellas sólo se permitirán actividades públicas recreativas de esparcimiento.

CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.1. Consideraciones generales.

1. Las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Montijo, serán de aplicación para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo.

2. De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal, completadas por las siguientes puntualizaciones:

   a. Las superficies máximas (totales y parciales) las superficies edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado del Capítulo 6 de estas ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado.

   b. La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en su correspondientes condiciones particulares de edificación de cada Manzana, se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y, en su caso, al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento interiores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

Artículo 4.2. Alineaciones.

1. Alineación oficial exterior o de calle: es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en su caso, en el Estudio de Detalle que pueda desarrollarlo. Establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación u oficial de la fachada: es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en su caso, en el Estudio de Detalle que pueda desarrollarlo. Establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Si no se formula determinación expresa en las condiciones particulares de la manzana o en los planos de Ordenación, la alineación de la edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación oficial exterior.

3. Fondo edificable: es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. Retranqueo: es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 4.3. Rasantes.

1. Rasante oficial o cota de Rasante Oficial: son las señaladas en el Planos de Ordenación del Plan Parcial como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía, siendo que por razones técnicas debidamente justificadas son admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales instrumentos de desarrollo del presente Plan Parcial. ,

2. Cota natural de terreno o cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 4.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

b. Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en ese caso, de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

Artículo 4.5. Condiciones específicas para las manzanas A, B, C, D, E.1 y G.

Estas manzanas constituyen la parte más extensa del los espacios en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial y por su destino previsto para vivienda unifamiliar en promociones inmobiliarias homogéneas de cierta entidad se ha considerado conveniente reducir la ocupación de parcela limitando la altura máxima a dos plantas, en base a esta situación se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA EDIFICABLE:

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:

   — Superficie mínima: 100 m^2.

   — Frente mínimo de fachada: 6 m.

   — Profundidad mínima de parcela: 10 m.

2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.

3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los apartados siguientes:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: La tipología se ajustará a la edificación unifamiliar adosada o pareada.

OCUPACIÓN DE PARCELA: Se establece una ocupación con un fondo máximo de 25 metros, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

1. El número de plantas máximo permitido es de dos (baja y una).
2. La altura máxima permitida será de 7,50 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida será de 0,86 m^2/m^2.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos sin más limitaciones de ocupación que la aplicable a la parcela. Siendo que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que no sobrepasen la altura máxima definida en el siguiente apartado

2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria en el único caso de que estos se destinen a estacionamiento de automóviles y otros usos vinculados siempre a la vivienda que correspondan. Con la condición de que la parte inferior del techo (primer forjado) no sobrepase la altura de 1,20 metros sobre la rasante de la acera.

SALIENTES Y VUELOS:

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

2. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada.

3. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0.70 cm.

4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo de 35 cm.

5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

SEPARACIÓN DE LINDEROS:

1. En parcelas con profundidad superiores a 25 m la edificación deberá separarse al menos 3 m del límite posterior de la propiedad.

2. En las zonas o parcelas en las que la profundidad sea igual o inferior a 25 m la edificación podrá adosarse al testero.

3. Para casos de edificación pareada la distancia mínima a linderos laterales será de 3 m.

Artículo 4.6. Condiciones específicas para las manzanas E.2 y F.

Estas manzanas disponen de un mayor aprovechamiento, en especial la manzana F, a fin de tener altura en base a dar frente a los espacios libres de mayor superficie en la presente actuación, en función a esta situación se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA EDIFICABLE:

1. Se considera como una unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumpla los siguientes requisitos:

   — Superficie mínima: 150 m^2.

   — Frente mínimo de fachada: 6 m.

   — Profundidad mínima de parcela: 15 m.

2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.

3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los apartados siguientes:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: La tipología se ajustará a la edificación plurifamiliar.

OCUPACIÓN DE PARCELA: Se establece una ocupación máxima en planta baja del 92 %. En planta baja la superficie no ocupada podrá destinarse a patios, retranqueos a línea de fachada o a la formación de pórticos cubiertos que se incorporarán a la vía pública.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

1. El número de plantas máximo permitido es de tres (baja y dos), según queda reflejado en el plano correspondiente a las alturas permitidas.
2. La altura máxima permitida será de 10,50 m, en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida será de 2,1 m^2/m^2.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos sin más limitaciones de ocupación que la aplicable a la parcela. Siendo que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que no sobrepasen la altura máxima definida en el siguiente apartado.

2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria en el único caso de que estos se destinen a estacionamiento de automóviles y otros usos vinculados siempre a la vivienda que correspondan. Con la condición de que la parte inferior del techo(primer forjado)no sobrepase la altura de 1,20 metros sobre la rasante de la acera.

SALIENTES Y VUELOS.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

2. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, no elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada.

3. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0.70 cm.

4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo de 35 cm.

5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

SEPARACIÓN DE LINDEROS.

En todos los casos la edificación podrá adosarse tanto a los límites laterales de la parcela como al testero o límite posterior.

Artículo 4.7 Condiciones específicas para las áreas EQ.1 y EQ.2 (EQ 1/8).

En estas áreas será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, que regula el suelo de equipamiento y en cualquiera, se dispondrá:

PARCELACIONES Y SEGREGACIONES:

1. Las parcelas dedicadas a usos concretos no podrán sufrir parcelación o segregación excepto en caso de insuficiencia de espacio para albergar la instalación prevista.

2. Previa a la recalificación se realizará la adquisición y calificación del nuevo solar de acuerdo con el uso para el que se destina.

3. Las parcelas dotacionales sin asignación concreta podrán utilizarse para cualquiera de los servicio previstos en la normativa aplicable.

EDIFICABILIDAD:

1. Se regirá en función de la normativa específica del servicio al que se destina, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en caso necesario y justificado.

2. No será de obligado cumplimiento la condición de profundidad de edificación propia de la zona en la que está enclavado el solar.

3. La altura máxima de la construcción se fija para todos los casos en Tres alturas, 10,50 m.

Artículo 4.8. Condiciones específicas espacios libres (Z V) EL/7G, EL/ 46 y 48...

En estas áreas será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, que regulan los parques públicos, zonas verdes y espacios libres y las siguientes prescripciones:

PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

2. Siendo bienes públicos no se permite enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

EDIFICABILIDAD.

b. Se permite exclusivamente aquellas edificaciones vinculadas a los usos públicos de ocio, esparcimiento, práctica de deporte...

1. Sólo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios o de ocio.

2. La ocupación del suelo con edificación e instalación de cubiertas no será superior al 10 % de la superficie toral de cada espacio libre.

3. La altura máxima será de 3,20 m en una sola planta.

USOS COMPATIBLES:

Sólo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización.

1. La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. El Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso pú-

blico, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

3. La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala la normativa reglamentariamente aplicable.

Artículo 5.2. Condiciones de ejecución de la red viaria.

1. La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes, y explanaciones, pavimentación de calzadas y zonas de aparcamiento, encintado y pavimentación de acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

2. Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN:

a) El encintado de aceras se realizará con bordilla de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

b) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8m y en ángulos inferiores a los 100º de 15m.

c) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina Municipal de Tráfico.

APARCAMIENTOS:

a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie vial destinados para aparcamiento serán como mínimo los mismos que para la calzada.

Artículo 5.3. Condiciones de ejecución de las red de abastecimiento de agua.

1. Las obras correspondiente a esta red comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y condiciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometidas desde la red general exterior y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sean necesarias.

2. En su proyección y ejecución deberán observarse las siguientes condiciones:

DOTACIÓN MÍNIMA:

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

a) Uso doméstico: 180 l/habitantes/día.

b) Riego e incendios: 50 l/habitantes/días.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

a) La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.

b) La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.

c) Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm. sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m, salvo en los cruces de conducciones.

RED DE RIEGO:

a) En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calle, etc. Se instalarán bocas de riego.

b) El consumo mínimo será de 20 m^3 por hectárea.

c) Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 m de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m, no pudiendo ser superior a 80 m.

Artículo 5.4. Condiciones de ejecución de las red de saneamiento.

1. Las obras de urbanización relativas a la red de saneamiento comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, el transporte y vertido del efluente a la red general exterior.

2. Deberán observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones:

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

a) El sistema de evacuación será unitario con carácter general.

b) Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.

c) La pendiente mínima será del 0,1 %, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.

d) Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto.

e) En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga, siempre que lo requiera el tramo.

f) La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m colocándose sobre lecho de hormigón.

g) Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.

h) Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a una distancia máximas de 50 m en trazados rectos.

i) Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

Artículo 5.5. Condiciones de ejecución de la red de energía eléctrica.

1. Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de conexión en media tensión, las construcción y puesta en servicio de los Centros de Transformación en los emplazamiento previstos, dimensionados en función de las nuevas previsiones de carga, la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión y el paso a subterránea de las líneas aéreas de media tensión que actualmente atraviesan el sector.

2. En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas:

DOTACIÓN:

a) Se establece como dotación mínima familiar 4.000 W, siendo la media de 5.500 w/viv.

Para uso comercial se fija en 100 watios/m^2 con un mínimo de 4.000 W por instalación.

RED DE DISTRIBUCIÓN:

a) El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrónicos de Baja Tensión vigentes.

b) Las redes serán obligatoriamente subterráneas.

Artículo 5.6. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.

1. Las normas de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y del as conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los centros de Transformación.

2. En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

DISTRIBUCIÓN: Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

NIVEL DE ILUMINACIÓN:

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía:

— Vías principales: Iluminación media: 15 LUX.
Coeficiente de uniformidad: 1,2.

— Vías secundarias: Iluminación media: 10 LUX.
Coeficiente uniformidad: 0,25.

ELEMENTOS:

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por el Ayuntamiento.

Artículo 5.7. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales.

1. Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.

2. Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

Artículo 5.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.

1. Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos en zonas de estancia y recreo.

2. Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de éstas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto, y en especial lo siguiente:

   Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento:

   a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.

   b) El proyecto desarrollará la urbanización integral estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

   c) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación.

CAPÍTULO 6- ORDENACIÓN DETALLADA.CONDICIONES PARTICULARES DE USO, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y DENSIDADES RESIDENCIALES MÁXIMAS:

MANZANA A:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	4.436,36 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	3.815,27 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	34
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	34
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

MANZANA B:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	4.301,08 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	3.698,93 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	34
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	34
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

MANZANA C:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	4.090,07 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	3.517,46 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	32
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	32
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

MANZANA D:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	2.836,75 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	2.439,61 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	25
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	25
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

MANZANA E-1:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	967,09 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	831,70 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	6
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	6
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

MANZANA E-2:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	TRES ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	1.441,45 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	92%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	2,1 m2s/m2t.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	3.027,04 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	12
TITULARIDAD DE VIVIENDAS PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	26
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	SI

MANZANA F:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	TRES ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	3.501,41 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	92%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	2,1 m2s/m2t.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	7.352,96 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	28
TITULARIDAD DE VIVIENDAS PREVISTA	PRIVADA: 4.757,96 (64,71%) PUBLICA: 2.595 m2t (35,29%)
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	53
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	SI

MANZANA G:

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICATORIA	DOS ALTURAS
SUPERFICIE MANZANA	1.416,00 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	25 metros de fondo
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	0,86 m2t/m2s.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Dos plantas
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	1.217,76 m2t.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada o pareada.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3
TITULARIDAD PREVISTA	PRIVADA
PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES	3
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	NO

EQUIPAMIENTO UNO: EQ-1 (SL-EQ 1/8:

USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO DOCENTE (*)
ORDENANZA EDIFICATORIA	----------
SUPERFICIE MANZANA	2.790,43 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	Según normativa aplicable
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	Según normativa aplicable
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Según normativa aplicable
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	Según normativa aplicable
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Según normativa aplicable
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

(*) O cualquier otro destino público de los contenidos en el punto 2° del Artículo 30 del REPLANEX a determinar en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante.

EQUIPAMIENTO DOS: EQ.-2 (SL-EQ 1/8):

USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO DOCENTE (*)
ORDENANZA EDIFICATORIA	----------
SUPERFICIE MANZANA	2.399,57 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	Según normativa aplicable
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	Según normativa aplicable
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Según normativa aplicable
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	Según normativa aplicable
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Según normativa aplicable
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

(*) O cualquier otro destino público de los contenidos en el punto 2° del Artículo 30 del REPLANEX a determinar en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante.

ESPACIOS LIBRES(ZONAS VERDES) UNO: EL-1 SG-EL/7G:

USO CARACTERÍSTICO	Espacios Libres
ORDENANZA EDIFICATORIA	SISTEMA GENERAL
SUPERFICIE MANZANA	1.694,35 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	----------
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	----------
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	----------
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) DOS: EL-2 SG-EL/7G:

USO CARACTERÍSTICO	Espacios Libres
ORDENANZA EDIFICATORIA	SISTEMA GENERAL
SUPERFICIE MANZANA	970,65 m2.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	----------
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	----------

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	----------
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	----------
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) TRES: EL-3 (S.L.-EL/46):

USO CARACTERÍSTICO	Espacios Libres
ORDENANZA EDIFICATORIA	----------
SUPERFICIE MANZANA	3.023,65 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	----------
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	----------
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	----------
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) CUATRO: EL-4 (S.L.-EL/48):

USO CARACTERÍSTICO	Espacios Libres (Sist. Gnal)
ORDENANZA EDIFICATORIA	----------
SUPERFICIE MANZANA	2.665 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	----------
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	----------
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	----------
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	----------
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	----------
TITULARIDAD PREVISTA	PÚBLICA
DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS	----------
DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.	----------

FICHA DEFINITIVA DEL SECTOR SAU-5 (según ordenación en Plan Parcial)

SUPERFICIE REAL: 47.180,54 M2.

	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL SISTEMAS	
USOS	m2	%	m2	%	m2	%
Equipamiento			5.190	11,00%	5.190	11,00%
Esp.libres	2.665	5,65%	4.718	10,00%	7.383	15,65%
Viarios			11.543	24,46%	11.543	24,46%
TOTAL	2.665	5,65%	21.451	45,46%	24.116	51,11%

	M2 SUELO	%	M2 CONSTRUIDO
VIVIENDA Familiar	18.121,14 m2	38,41%	15.569,000 m2c
VDA.Plurifamiliar+Industria y Servicios	4.942,86 m2	10,48%	10.380,00 m2c
TOTAL	23.064 m2	48,89%	25.949 m2c

- Edificabilidad global máxima: 0,55 m2/m2.
- Densidad global de viviendas máxima: 37 viv/ha.
- Número de viviendas :174
- Se preverá que al menos 0,5 plazas por cada 100m2 de edificación, anexas o no al viario, tendrán carácter público.
- En el ámbito del sector será obligatorio destinar como mínimo el 40% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública **(25.949 m2tx40%) = 10.380 m2t, en que se cuantifica la reserva, de los que 5.190 m2t están sujetos a régimen de protección pública de régimen especial y los restantes 5.190 m2t a régimen general.**
- De conformidad con el artículo 10. en relación con el 111.1 de la LSOTEX, se fijan las nuevas condiciones, características urbanizadoras y compromisos inversores, que serán exigibles a los promotores de la unidad de ejecución.

- De conformidad con el artículo 117, las nuevas condiciones para la ejecución de la urbanización y la edificación son la redacción con carácter previo de:

1.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN, que contendrá un PLAN PARCIAL, anteproyecto de urbanización y proposición económica, que se tramitará de conformidad con el artículo 134.

2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN y un PROYECTO DE REPARCELACIÓN que podrán tramitarse conjuntamente con el programa de ejecución, o en su caso, posteriormente.

- **Fases de ejecución**: se prevé su ejecución por fases a determinar en el respectivo Plan Parcial, con un plazo de ejecución de 4 años.
- **Garantías**: para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, los particulares, de conformidad con el artículo 118.3 deberán presentar junto con el programa de ejecución una garantía financiera o real por importe del 7% de las obras de urbanización.

OBSERVACIONES:
Espacio Libre S.General,…… **EL/7G**
Espacio Libre S. Local,…… **EL /46 y 48**
Equipamiento docente, S. Local, **EQ 1/8**

Los porcentajes y superficies de viales son estimativos, dependerá de la ordenación y tipología a establecer, los destinados a zonas verdes y dotaciones públicas de los sistemas locales, así como la reserva de viviendas y previsión de aparcamientos se adaptan al Artículo 74 de la LSOTEX.