



*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial y Homologación del Sector SAU-3 de Montijo. (2015061544)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de marzo de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, 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 organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Montijo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la 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 (LSOTEX).

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

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



La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda y el artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

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 el Plan Parcial y homologación del sector epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 23/06/2015 y n.º de inscripción 23/06/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de 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 al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26/03/2015, se aprueba la Homologación del SAU-3 y el Plan Parcial del SAU-3, quedando la Homologación, la ficha Urbanística y las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector SAU-3 quedan como sigue:

### **Homologación del sector SAU-3**

#### **1º.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN.-**

De conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 15/2001 de 14 diciembre ( en adelante LSOTEX): "*Todos los planes de ordenación urbanística y los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley y que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.***"

Por otro lado la disposición transitoria quinta de la LSOTEX: "*Los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el apartado uno de la disposición transitoria anterior **deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescritos en esta Ley.***"

Finalmente el apartado 3.ª de la disposición transitoria segunda de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre: "*La aprobación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones de los Planes Generales Municipales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, **requerirá la HOMOLOGACIÓN DEL ÁMBITO O SECTOR CORRESPONDIENTE, que podrá efectuarse directamente en el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos y determinaciones requeridos a tal fin.***"

A tal efecto es preciso reseñar que la localidad de Montijo no dispone de Plan General de Ordenación Urbana, adaptado u homologado según lo dispuesto en el Artículo 70 de la LSOTEX, en donde se establecen las determinaciones de la ordenación estructural y detallada del Municipio. Distinción de especial trascendencia en el ámbito competencial de la aprobación de las posibles modificaciones, según lo contenido en el Artículo 76 de la LSOTEX.

El apartado 1.1.2º. del Artículo 76 de la LSOTEX, determina que corresponde a los Municipios la aprobación definitiva de la modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería Competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes, así como los Planes Parciales de Ordenación. Siendo que por el contrario corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la aprobación definitiva de Planes de Ordenación que afecten a la ordenación estructural del Planeamiento Municipal.

En el presente caso, las innovaciones del planeamiento introducidas en el Plan Parcial del sector SAU-3, todas ellas afectan a determinaciones de la ORDENACIÓN DETALLADA, contenidas en el punto 2º del Artículo 70 de la LSOTEX habiéndose respetado los parámetros atinentes a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.



Así las cosas, se pretende la HOMOLOGACIÓN del Sector SAU-3 de las NNSS de Planeamiento Municipal, cuya delimitación fue aprobada definitivamente por el Decreto de la Presidencia de la Junta de Extremadura nº. 71/2006, de 18 de abril (D.O.E. nº. 48, de 25 de abril), consistente en la reordenación de la delimitación, entre otros Sectores, del Sector SAU-3.

La referida homologación encuentra su justificación al amparo de apartado 3.ª de la disposición transitoria segunda de la LSOTEX, al haber formulado la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR SAU-3 DE MONTIJO, como alternativa técnica del Programa de Ejecución, el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR, por el que modifican algunas determinaciones de la ordenación detallada contenida en las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Montijo, por lo que se requiere la HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR SAU-3, que se efectúa directamente en el procedimiento de aprobación de referido instrumento de ordenación, adjuntando al presente anexo los documentos y determinaciones requeridos a tal fin.

Por lo que con la Homologación del Sector SAU-3 se pretende ajustar los instrumentos del planeamiento municipal, a fin de que resulten del todo eficaces y ejecutivos dentro de las previsiones marcadas por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y de su Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante REPLANEX) Y en especial las determinaciones jurídico-normativas de aplicación y la especificación de las previsiones de ordenación estructural y detallada, para de la determinación del ámbito competencial de las Administraciones Local y Autonómica.

## **2º.- DELIMITACIÓN.-**

El Sector SAU-3 en el Planeamiento Municipal, fue objeto de la Modificación puntual nº. 53, aprobada definitivamente por Resolución de 16 de febrero de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en e DOE Nº. 141 de 5 de diciembre de 1996, *por la que se ampliaba el área del Sector SAU-3, incluyendo en la misma los terrenos comprendidos entre su límite sur actual, la Actuación SU-55 (Hoy C/ Toledo), la CARRETERA DE BADAJOZ y la parcela destinada a hotel junto a aquella carretera.*

Finalmente, en virtud modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo, aprobada definitivamente por el Decreto de la Presidencia de la Junta de Extremadura nº. 71/2006, de 18 de abril (D.O.E. nº. 48, de 25 de abril), consistente en la reordenación de la delimitación, entre otros Sectores, del Sector SAU-3, cuya superficie inicial de 6,1 Ha se aumentó en **0,79 Ha**, según consta en página 6 del Documento Refundido de la Modificación. Dicho incremento de superficie obedece a nueva delimitación del Sector ajustada al eje izquierdo del callejón de la Zorra, quedando en el margen derecho los sectores SAU 4 y SAU 5.

La delimitación del sector aprobada definitivamente es racional y armónica con la estructura urbana, encontrándose dentro de la secuencia lógica de crecimiento del municipio, la transformación urbanizadora del Sector SAU-3, dado que obedece a un desarrollo urbanístico, ordenado, racional y sostenible, tal y como lo refrenda la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA, declarada sobre Consulta formulada al amparo del punto 3º del Artículo 10 de la LSOTEX por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR SAU-3 DE MONTIJO, en virtud de acuerdo plenario de fecha 26/07/2007 publicado en el DOE con fecha 30/08/2007.



### **3º.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.-**

El suelo objeto de transformación urbanizadora, incluido en el SECTOR SAU-3, se encuentra definido en las NNSS de planeamiento municipal, como SUELO URBANIZABLE, recogándose en el Anexo II de las referidas normas la ficha del Sector.

Se define en el Artículo 1. 5 de las NNSS de planeamiento municipal vigentes, como *aquel que las Normas destinan a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano. Las Normas determinan en esta clase de suelo, los sectores de desarrollo mediante Planes Parciales, los elementos fundamentales de su estructura, la regulación genérica de sus diferentes usos globales y sus niveles de densidad.*

Por otro lado el CAPITULO 10 de las NNSS de Montijo, determinan las condiciones particulares para el suelo urbanizable.

**El contenido urbanístico de los derechos y deberes de propiedad del suelo urbanizable**, viene recogidos respectivamente en el Artículo 13 y 14 de la LSOTEX. Siendo que además de los deberes que con carácter general le son exigibles, los propietarios de la SAU-3, tienen como **deberes específicos** de la clase de suelo en la que se encuentran:

a) *Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.*

b) *Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.*

c) *Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.*

d) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.*

e) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.*

f) *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.*

g) *Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*

Asimismo, **los propietarios del suelo urbanizable**, mientras no cuenten con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo, el régimen propio del suelo no urbanizable común, (Artículo 18 y siguientes de la LSOTEX), no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

La aprobación del Programa de Ejecución del SECTOR SAU-3, implicará:

a) *La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.*

b) *La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los*



*deberes enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.*

*c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.*

*d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento.*

El contenido pormenorizado de este apartado consta en la ficha del Sector, que consta al final del presente documento de homologación, así como en la documentación planimétrica unida al mismo.

#### **4º.- SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO**

El desarrollo del planeamiento de la Unidad delimitada, se lleva a efecto por el sistema de gestión indirecta por compensación por mor de lo establecido en el apartado a) del punto 2º del Artículo 126 de la LSOTEX, que determina que:

*"Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una agrupación de interés urbanístico, constituida en debida forma, que integre a propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de actuación.*

*La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en esta Ley, para asegurar el completo desarrollo de la actuación."*

La tramitación del Programa de Ejecución se efectuará por el procedimiento ordinario previsto en el Artículo 134 a) de la LSOTEX.

#### **5º.- ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.-**

En la presente Homologación, se mejoran las previsiones de reservas para cesiones contenidas en las vigentes NNSS de planeamiento municipal, para adaptarlas a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas que rigen los límites de la potestad de planeamiento municipal en el Artículo 74 de la LSOTEX Y Artículo 28 del REPLANEX.

En el presente documento se identifican el ámbito espacial concreto, así como la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador, proponiéndose las condiciones que deben cumplirse para su desarrollo.

#### **6º.- REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.-**

Se ajustarán a lo contenido en los Artículos 42 y 46 de la LSOTEX, las reparcelaciones urbanísticas que se realicen para llevar a término el contenido de las actuaciones urbanizadoras.

#### **7º.- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA DE LA UNIDAD.**

Como Homologación "declarativa" de los elementos que componen la ordenación del planeamiento municipal, reseñar que la presente HOMOLOGACIÓN define con claridad, tanto en la documentación gráfica, como en la ficha de ordenación la determinación de carácter estructural y la justificación de su alcance, por contraposición a las determinaciones de la ordenación detallada, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 70 de la LSOTEX.

**A.- ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.-**

La determinación de las directrices de ordenación estructural se efectúa asumiendo el modelo de evolución urbana y en previsión de la expansión urbana. Los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecidos en el planeamiento municipal vienen precisados por las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

# LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SAU-3 y de la Unidad de Actuación que lo integra: Definida con precisión, tanto en la documentación gráfica, como escrita. Coincide plenamente con el perímetro geométrico del Sector contenido en las vigentes NNSS de Planeamiento de Montijo aprobada definitivamente por la reordenación de la delimitación del Sector aprobada por el Decreto de la Presidencia de la Junta de Extremadura nº. 71/2006, de 18 de abril (D.O.E. nº. 48, de 25 de abril). Se mantiene su ámbito como magnitud de carácter estructural dada su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria general contenida en las vigentes NNSS. La Medición topográfica de dicho ámbito delimitado nos determina de forma detallada una superficie de: 68.971,69 m2.

# EDIFICABILIDAD.- Se fija un área de reparto que coincide con la delimitación del sector a la que corresponde una edificabilidad de 0,55 m2/m2.

# TECHO POTENCIALMENTE EDIFICABLE: Superficie de 37.934,42 m2construibles (Artículo 74 LSOTEX)

# USOS GLOBALES E INTENSIDADES EDIFICATORIAS: Se define como uso residencial, con tipología edificatoria en vivienda FAMILIAR Y PLURIFAMILIAR.

Con la ordenación propuesta en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU.3, la edificabilidad global materializable asciende a **37.929,08 m2 construibles, divididos en:**

USOS	Suelo m2	%	Construido m2
<b>Vivienda familiar</b>	<b>25.624,85 m2.</b>	<b>37,15</b>	<b>26.050,00 m2c.</b>
<b>Vda. plurifamiliar+ Industria y Servicio</b>	<b>5.710,85 m2.</b>	<b>8,28</b>	<b>11.878,56 m2c.</b>

Dado que se permite como uso pormenorizado, la Industria-Servicio en planta baja de vivienda plurifamiliar.

# DENSIDAD: La densidad global máxima de viviendas es de **37 viviendas/ha**, lo que con arreglo a la superficie real bruta de la unidad daría lugar a un número máximo de **255 viviendas**, de las que, **con la ordenación propuesta en el instrumento de ordenación del Sector SAU-3, encuentran acomodo un número máximo de 238 viviendas**, de agotarse la edificabilidad susceptible de materializar.

# ESTÁNDARES DOTACIONALES: Los estándares dotacionales aplicables al Sector SAU-3, han de ponderarse inicialmente sobre la superficie real del Sector, según los porcentajes establecidos para el mismo en el Decreto de la Presidencia de la Junta de Extremadura nº. 71/2006, de 18 de abril (D.O.E. nº. 48, de 25 de abril) siendo de aplicación los condicionantes urbanísticos de reservas dotacionales en suelo urbanizable, establecidos en su Artículos 28 del REPLANEX.



La reserva de suelo para dotaciones públicas, incluye por un lado los Espacios Libres (Zonas Verdes) del **SISTEMA GENERAL** incluido en el Sector =**S.G. E.L./6G (EL1) de 4.800 metros cuadrados**, y por otro, se respeta la reserva para dotaciones públicas no inferior al 35% del techo potencialmente edificable del Sector, en concepto de **SISTEMA LOCAL**, que presta servicio al Sector a homologar.

# RESERVA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Se corresponde con el 30% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda sujeta a régimen de protección pública, según Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación LSOTEX (DOE nº. 68 de 10 de Abril)

Teniendo presente que el aprovechamiento objetivo de uso residencial de la unidad es de 32.788,70 m<sup>2</sup>., **la superficie afecta a vivienda sujeta régimen de protección pública asciende a 9.836,61 m<sup>2</sup>.,** representada por el 30% de las viviendas edificables, lo que da lugar a **72 viviendas sujetas a régimen de protección pública**, correspondiendo la mitad de las mismas a régimen especial y la otra mitad a régimen general.

# VIARIO ESTRUCTURAL: Se determina el carácter estructural la ordenación de los viales del Sector, que estaban definidos en el planeamiento municipal, dado que la mayor parte de los mismos conexionan con los ya existentes en suelo urbano consolidado, configurándose como infraestructuras que prestan servicio y comunican entre sí las demás dotaciones de su entorno urbano, formando una red coherente con una ordenación racional y armónica.

El viario se ordena sobre la prolongación de los viales existentes en la parte oeste del Sector SAU-3, manteniendo los viales definidos en el Planeamiento Municipal, a los que se les confiere carácter estructural.

Así las cosas, existen once viales que tienen carácter estructural, es decir, los que figuraban inicialmente contemplados en la ordenación contenida en el planeamiento municipal. Conexionan con el viario ya existente, asegurando su puesta en servicio y creando un cinturón urbanístico con el caso urbano consolidado.

Dichos viales son:

- 1.- Prolongación calle Rafael Alberti.
- 2.- Prolongación calle Toledo.
- 3.- Prolongación calle Sevilla.
- 4.- Prolongación calle Madrid.
- 5.- Prolongación calle Granada.
- 6.- Prolongación calle Guadalajara.
- 7.- Prolongación ancho callejón de la Zorra (hoy avda. de Europa)
- 8.- Vial -1 (la parte que conexiona por el oeste con la calle Toledo)
- 9.- Vial -4
- 10.- Vial- 5
- 11- Vial -7

# PREVISIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO: La previsión de plazas de aparcamiento guarda la proporción contenida en el apartado d) del Artículo 28 del REPLANEX.

Las plazas de carácter público previstas en la presente ordenación, cumplen la proporción de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, lo que da lugar a una previsión de 190 plazas públicas de aparcamiento. Siendo las plazas de aparcamiento de carácter privado, se corresponden con una plaza de aparcamiento por



cada 100 metros cuadrados edificables, lo que da lugar a 380 plazas privadas de aparcamiento.

# LOCALIZACIÓN: ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) Y EQUIPAMIENTO: La parte de los espacios libres y equipamiento ya contenida en el planeamiento municipal, se contempla como determinación de carácter estructural respetando las observaciones contenidas en el Plano de Ordenación del Sector SAU-3 en el Planeamiento Municipal.

OBSERVACIONES:

Espacio Libre S.General,..... **EL/6G**

Espacio Libre S. Local, ..... **EL /43 y 44**

Equipamiento docente, S. Local, **EQ 1/6**

# LOCALIZACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR: De conformidad con la ficha del Sector, la vivienda plurifamiliar es obligatorio su localización en espacio libre del callejón de la Zorra, para mantener el modelo del urbanismo urbano del municipio.

# CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO: La cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante de su derecho de participación de la comunidad en las plusvalías de la transformación urbanizadora, es una magnitud de carácter estructural cuantificada en el 10% del aprovechamiento objetivo del Sector es decir: 37.929,08 m<sup>2</sup>c x10%...=**3.793 m<sup>2</sup> construibles.**

#### **B.- ELEMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.-**

En la ordenación propuesta se asume la tipología edificatoria, usos pormenorizados y calidades expresadas en la NNSS de Planeamiento Municipal, que determinan una clara definición de la morfología de las edificaciones.

Las determinaciones que desarrollan y complementan la ordenación estructural, completando las previsiones de ordenación urbanística son

# DISEÑO RED SECUNDARIA DE VIARIO: En la trama urbana fijada en el planeamiento municipal, se han introducido una serie de viario de carácter secundario que permiten un aprovechamiento más ordenado y racional del Sector.

Dicha mejora corrige el excesivo fondo de las manzanas inicialmente fijadas en el planeamiento municipal (más de 80 metros de fondo ), permitiendo una distribución más acorde con el modelo de crecimiento urbano y una mejor conexión perimetral de las manzanas.

Los viales que la ordenación y tipología propuesta obligan a crear son:

- 1.- **Parte del Vial -1**, que conecta por el este con la calle Toledo
- 2.- **Vial -2** que conecta por el este con la calle Toledo
- 3.- **Vial- 3** que conecta por el este con la calle Sevilla
- 4.- **Vial- 6** que conecta con la calle Guadalajara

Con la nueva ordenación propuesta se pasa de los 14.299 m<sup>2</sup>. a los 18.351,94 m<sup>2</sup>, que contiene la total superficie del viario del Sector, con la ordenación propuesta, con lo que se crean como red secundaria 4.052,94 m<sup>2</sup>.

# USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS TIPOLÓGICAS y PARCELACIÓN: Los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas ha sido contempladas, a fin de materializar al aprovechamiento conferido por el planeamiento municipal, dentro de un desarrollo ordenado, racional y sostenible, que a su vez haga factible los



aprovechamientos urbanísticos y usos globales contenidos en el planeamiento urbanístico.

Para ello, se ha tenido que compatibilizar el uso de la vivienda plurifamiliar con el uso de industria y servicios en planta baja de la vivienda plurifamiliar. Todo ello, dada la escasa edificabilidad contemplada inicialmente a la misma en el planeamiento (1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), que por otro lado era coincidente con la edificabilidad inicialmente atribuida al uso de industria y servicio, lo que nos lleva a una **edificabilidad para las manzanas con uso plurifamiliar compatible con determinadas industrias y servicios en planta baja de 2,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>(Manzanas I Y J)**

**En relación a la vivienda familiar, la tipología edificatoria prevista hace que la edificabilidad que oscila entre 1,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la vivienda plurifamiliar, tiene una edificabilidad asignada de 2,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Todo ello, según puede observarse en el siguiente cuadro:**

Manzana	Superficie	Coficiente Edificab.	M2 construidos	Tipología Edificat.	Densidad	Alturas	Ocupación máxima Pt.baja
A	3.441,33 m <sup>2</sup>	x1,02	3.510,15m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	24 Vvdas.	DOS	25 m fondo
B	3.521,19 m <sup>2</sup>	x1,02	3.591,61m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	27 Vvdas.	DOS	25 m fondo
C	4.238,87 m <sup>2</sup>	x1,02	4.323,64m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	32 Vvdas.	DOS	25 m fondo
D	3.462,67 m <sup>2</sup>	x1,02	3.531,92m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	29 Vvdas.	DOS	25 m fondo
E	4.969,38 m <sup>2</sup>	x1,01	5.019,07m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	36 Vvdas.	DOS	25 m fondo
F	2.037,11 m <sup>2</sup>	x1,01	2.057,48m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	15 Vvdas.	DOS	25 m fondo
G	1.673,18 m <sup>2</sup>	x1,01	1.689,91m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	12 Vvdas.	DOS	25 m fondo
H	2.281,12 m <sup>2</sup>	x1,02	2.326,74m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	13 Vvdas.	DOS	25 m fondo
I	4.975,27 m <sup>2</sup>	x2,08	10.348,56m <sup>2</sup> c	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja	44 Vvdas.	TRES	90%
J	735,58 m <sup>2</sup>	x2,08	1.530,00m <sup>2</sup> c	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja	6 Vvdas.	TRES	90%

USO APROVECHAMIENTO MANZANAS A, B, C, D, E, F, G y H = ==== **26.050 m<sup>2</sup>c RESIDENCIAL**

- USO APROVECHAMIENTO MANZANAS I + J: Uso compartido. Resultando que el aprovechamiento total de ambas es = (4.975,27+735,58)X 2,08= **11.878,56 m<sup>2</sup>c, de la que:**

Corresponde a RESIDENCIAL= **6.738,70 M2c. RESIDENCIAL**

Corresponde a COMERCIAL= **5.139,85 M2c. COMERCIAL**

**TOTAL RESUMEN USOS del APROVECHAMIENTO:**

**RESIDENCIAL = 26.050+6.738,70= 32.788,70 M2c.**

**COMERCIAL = 5.139,85 M2c.**

# RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE SISTEMA LOCAL: Se respeta la reserva para dotaciones públicas contenidas en el Artículo 28 del REPLANEX, en desarrollo reglamentario de los estándares de calidad y cohesión urbanas del Artículo 74 de la LSOTEX. Así, la reserva para dotaciones públicas dentro del SISTEMA LOCAL, es no inferior al 35% del techo potencialmente edificable del Sector, existiendo además **una reserva para zonas verdes de 6.897,17 m<sup>2</sup>**, localizados como: S.L. E.L. 43 Y 44 (E.L.2, E.L.3, E.L.4, E.L.5 y E.L.6 ). **Según figura en el siguiente cuadro:**



Denominación	Superficie	Localización justificada	Destino
E.L.2.	958,05 m2	Junto a SG. E.L/6G para completarla	JARDÍN
E.L.3.	435,73 m2	Al Oeste del Sector	ÁREA DE JUEGO
E.L.4.	3.164,97m2	Al Este del Sector(C/Zorra)	ACOMPANAMIENTO VIARIO
E.L.5.	1.335,16 m2	Al Este del Sector(C/Zorra)	ACOMPANAMIENTO VIARIO
E.L.6.	1.003,26 m2.	En el Centro del Sector	ÁREA DE JUEGO

Siendo que se ha destinado a **equipamientos públicos** la suma de **7.586,88 m2**, que se corresponde con el 20% del techo potencialmente edificable de la Unidad = **S.L. EQ 1/6 (EQ. 1 y E.Q. 2)**

# PARCELACIÓN EN FUNCIÓN DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: La localización de las viviendas familiares o unifamiliares corresponde a una magnitud de la ordenación detallada, al igual que la obligación de construir soportales en planta baja de la vivienda plurifamiliar.

# CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- **El sistema de ejecución**, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 126 de la LSOTEX, en relación con la CONSULTA DE VIABILIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA del Artículo 10.3º. habiéndose formulado la misma por Agrupación de Interés Urbanístico, constituida en los términos del apartado e) del Artículo 120 de la LSOTEX, procede la aplicación del SISTEMA **DE GESTIÓN INDIRECTA DE EJECUCIÓN POR COMPENSACIÓN**.
- Se redactará el correspondiente **Programa de Ejecución**, de cuya alternativa técnica el presente Plan Parcial forma parte, que se tramitará de conformidad con el Artículo 134 A. pudiendo tramitarse conjuntamente con el **Proyecto de Urbanización**, siendo preciso el correspondiente **Proyecto de Reparcelación**.

#### **CONDICIONANTES URBANIZACIÓN.**

**1.-** Habrá de estarse a lo expresado por el **Servicio de Regadío** "en lo referente a la solicitud de desafectación de riego, cuando estos dejen de destinarse realmente al uso de regadío y siempre con el compromiso de respetar las servidumbres necesarias para el normal funcionamiento del riego en la zona regable.

**2.-** Habrá de estarse a lo consignado en el informe de **Confederación Hidrográfica del Guadiana** de fecha 10/6/2011

- **Fases de ejecución**: se prevé su ejecución, según el plan de etapas contenido en el presente Plan Parcial de TREINTA MESES desde la formalización en Convenio Urbanístico de la adjudicación y aprobación del Programa de Ejecución, siempre que fuere posible el inicio de las obras de urbanización.
- **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 3% de las obras de urbanización, ampliada al 7% con la aprobación del correspondiente programa de ejecución



#CALIDADES: Las calidades para servicios infraestructurales, y las condiciones generales de higiene, seguridad y servicios, así como las Estéticas de la Edificación y de los Espacios Públicos y Ambientales, vienen pormenorizadamente establecidas en las NNS de Planeamiento municipal, siendo de aplicación directa a la ordenación propuesta.

**C.- RELACIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ESTRUCTURA URBANA. CONEXIONES.**-La ordenación estructural, resulta de la ordenación urbanística contenida en las NNS de planeamiento municipal, siendo que la propuesta de Plan Parcial de Ordenación del Sector asume la misma al adecuarse a la realidad del caso urbano, de conformidad con un desarrollo del mismo coherente y armónico sobre la base de ejes básicos de comunicación existentes, que entroncan los ramales principales de la red viaria de la población, asegurando la conexión a las redes generales de servicios. Tal y como puede observarse en el PLANO H.2. DE LA HOMOLOGACIÓN CORRESPONDIENTE A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Dicha ordenación estructural es complementada y desarrollada con elementos de la ordenación detallada, que mejoran la conexión de redes, su parcelación coherente con el aprovechamiento materializable del Sector, así como las previsiones de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas contenidos en el Artículo 74 de la LSOTEX, desarrollados por el Artículo 28 del REPLANEX, a cuyos parámetros se cñe la propuesta de Plan Parcial de Ordenación urbanística del Sector SAU-3.

**D.-FICHA RESUMEN DETERMINACIÓN ELEMENTOS DE ORDENACIÓN:**

<b>ELEMENTOS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR SAU-3 Y DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN QUE LO INTEGRA</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>PREVISIÓN</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>CARÁCTER</b>
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE	SAU-3		ESTRUCTURAL
UNIDA DE ACTUACIÓN QUE LO INTEGRA	UNA		ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD	0,55 M2/M2.	100,00 %	ESTRUCTURAL
TECHO POTENCIAL EDIFICABLE	37.934,43 M2c.	55,00 %	ESTRUCTURAL
VIARIOS RED PRINCIPAL 1.- Prolongación calle Rafael Alberti. 2.- Prolongación calle Toledo. 3.- Prolongación calle Sevilla. 4.- Prolongación calle Madrid. 5.- Prolongación calle Granada. 6.- Prolongación calle Guadalajara. 7.- Prolongación ancho callejón de la Zorra (hoy avda. de Europa) 8.- Vial -1 (la parte que conecta por el oeste con la calle Toledo) 9.- Vial -4 10.-Vial- 5 11- Vial -7	14.299,00 M2	20,73%	ESTRUCTURAL
ESPACIOS LIBRES (ZV) (SIST. GENERAL EL/ 6G )	4.800,00 M2.	6,96 %	ESTRUCTURAL
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	37.929,08 M2c.	45,43 %	ESTRUCTURAL
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	3.793,00 M2c.	10,00 %	ESTRUCTURAL*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	34.136,08 M2c.	90,00 %	ESTRUCTURAL
DENSIDAD GLOBAL MÁXIMA VIVIENDAS	37 Vvdas/ha.	100,00%	ESTRUCTURAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	255 Vvdas.	100,00%	ESTRUCTURAL
Nº. MÁXIMO DE Vvdas materializable	238 Vvdas.		
RESERVA Vvdas. Régimen Protec. Pub.	30%=9.836,61mc 72 Vvdas		ESTRUCTURAL
RESERVA a régimen protección especial	15 % Vvdas		ESTRUCTURAL
RESERVA a régimen protección general	15% Vvdas.		ESTRUCTURAL
PREVISIÓN APARCAMIENTO PÚBLICO	190 Plazas	1 Plaza por cada 200 m2 de techo	ESTRUCTURAL
USOS: Residencial	Unifamiliar Plurifamiliar		ESTRUCTURAL

(\* ) Su magnitud tiene carácter estructural. Su ordenación tiene carácter detallado.



# **La vivienda plurifamiliar** se situará en espacio libre del callejón de la Zorra, (Determinación de carácter estructural)

# **Localización: espacios libres y equipamiento:** La parte de los espacios libres y equipamiento ya contenida en el planeamiento municipal, se contempla como determinación de carácter estructural, según las observaciones contenidas en el Plano de Ordenación del Sector SAU-3 en el Planeamiento Municipal.

**ELEMENTOS ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SAU-3 Y SU UNIDAD DE ACTUACIÓN**

CONCEPTO	PREVISIÓN	PORCENTAJE	CARÁCTER																		
SUPERFICIE	68.971,69 M2.	100,00 %	DETALLADO																		
VIARIOS RED SECUNDARIA 1.- <b>Parte del Vial -1</b> , que conexas por el este con la calle Toledo 2.- <b>Vial -2</b> que conexas por el este con la calle Toledo 3.- <b>Vial- 3</b> que conexas por el este con la calle Sevilla 4.- <b>Vial- 6</b> que conexas con la calle Guadalajara	4.052,94 M2	5,88%	DETALLADO																		
ESPACIOS LIBRES (ZV) (SISTEMA LOCAL )	6.897,17 M2.	10,00%	DETALLADO																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Espacios Libres</th> <th>Superficie</th> <th>Destino</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>E.L.2.</b></td> <td><b>958,05 m2</b></td> <td>JARDÍN Junto a SG. E.L/6G a completarla</td> </tr> <tr> <td><b>E.L.3.</b></td> <td><b>435,73 m2</b></td> <td>AREA DE JUEGO</td> </tr> <tr> <td><b>E.L.4.</b></td> <td><b>3.164,97 m2</b></td> <td>ACOMPAÑAMIENTO VIARIO</td> </tr> <tr> <td><b>E.L.5.</b></td> <td><b>1.335,16 m2</b></td> <td>ACOMPAÑAMIENTO VIARIO</td> </tr> <tr> <td><b>E.L.6.</b></td> <td><b>1.003,26 m2</b></td> <td>AREA DE JUEGO</td> </tr> </tbody> </table>	Espacios Libres	Superficie	Destino	<b>E.L.2.</b>	<b>958,05 m2</b>	JARDÍN Junto a SG. E.L/6G a completarla	<b>E.L.3.</b>	<b>435,73 m2</b>	AREA DE JUEGO	<b>E.L.4.</b>	<b>3.164,97 m2</b>	ACOMPAÑAMIENTO VIARIO	<b>E.L.5.</b>	<b>1.335,16 m2</b>	ACOMPAÑAMIENTO VIARIO	<b>E.L.6.</b>	<b>1.003,26 m2</b>	AREA DE JUEGO			
Espacios Libres	Superficie	Destino																			
<b>E.L.2.</b>	<b>958,05 m2</b>	JARDÍN Junto a SG. E.L/6G a completarla																			
<b>E.L.3.</b>	<b>435,73 m2</b>	AREA DE JUEGO																			
<b>E.L.4.</b>	<b>3.164,97 m2</b>	ACOMPAÑAMIENTO VIARIO																			
<b>E.L.5.</b>	<b>1.335,16 m2</b>	ACOMPAÑAMIENTO VIARIO																			
<b>E.L.6.</b>	<b>1.003,26 m2</b>	AREA DE JUEGO																			
EQUIPAMIENTOS (SISTEMA LOCAL <b>EQ 1/6</b> )	7.586,88 M2.	11,00%	DETALLADO																		
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	3.793,00 M2c.	10,00 %	ESTRUCTURAL *																		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación		DETALLADO																		
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología prevista NNSS		DETALLADO																		

(\*) Su magnitud tiene carácter estructural. Su ordenación tiene carácter detallado.

# **ZONIFICACIÓN aprovechamiento objetivo:** (ordenación detallada)



Manzana	Superficie	Coefficiente Edificab.	M2 construidos	Tipología Edificat.	Densidad	Alturas	Ocupación máxima Pt.baja
<b>A</b>	3.441,33m <sup>2</sup>	x <b>1,02</b>	<b>3.510,15m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	24 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>B</b>	3.521,19m <sup>2</sup>	x <b>1,02</b>	<b>3.591,61m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	27 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>C</b>	4.238,87m <sup>2</sup>	x <b>1,02</b>	<b>4.323,64m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	32 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>D</b>	3.462,67m <sup>2</sup>	x <b>1,02</b>	<b>3.531,92m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	29 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>E</b>	4.969,38m <sup>2</sup>	x <b>1,01</b>	<b>5.019,07m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	36 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>F</b>	2.037,11m <sup>2</sup>	x <b>1,01</b>	<b>2.057,48m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	15 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>G</b>	1.673,18m <sup>2</sup>	x <b>1,01</b>	<b>1.689,91m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	12 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>H</b>	2.281,12m <sup>2</sup>	x <b>1,02</b>	<b>2.326,74m<sup>2c</sup></b>	Adosada o pareada	13 Vvds.	DOS	25m fondo
<b>I</b>	4.975,27m <sup>2</sup>	x <b>2,08</b>	<b>10.348,56m<sup>2c</sup></b>	Plurifamilia r+industria servicios en planta baja	44 Vvds.	TRES	90%
<b>J</b>	735,58 m <sup>2</sup>	x <b>2,08</b>	<b>1.530,00m<sup>2c</sup></b>	Plurifamilia r+industria servicios en planta baja	6 Vvds.	TRES	90%

USO APROVECHAMIENTO MANZANAS A, B,C, D,E, F, G y H= **26.050 m<sup>2c</sup> Residencial/** USO APROVECHAMIENTO MANZANAS I + J = (4.975,27+735,58)X 2,08= **11.878,56 m<sup>2c</sup>;** RESIDENCIAL= **6.738,70 M<sup>2c</sup>. Residencial/** COMERCIAL= **5.139,85 M<sup>2c</sup>.Comercial**

# **Condiciones 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.

#### **CONDICIONANTES URBANIZACIÓN.**

**1.-** Habrá de estarse a lo expresado por el Servicio de Regadío "en lo referente a la solicitud de desafectación de riego, cuando estos dejen de destinarse realmente al uso de regadío y siempre con el compromiso de respetar las servidumbres necesarias para el normal funcionamiento del riego en la zona regable.

**2.-** Habrá de estarse a lo consignado en el informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 10/6/2011

**CONDICIONANTES EDIFICACIÓN** La vivienda plurifamiliar con uso pormenorizado industrial-servicios en planta baja, en la que se construirán soportales. (Determinación de carácter detallado)

# **Fases de ejecución:** se prevé su ejecución, en TREINTA MESES desde la formalización en Convenio Urbanístico de la adjudicación y aprobación del Programa de Ejecución, siempre que fuere posible el inicio de las obras de urbanización.



**# Garantías:** La proposición jurídico-económica deberá acompañarse de acreditación de la constitución de una **garantía provisional**, cuyo importe será como mínimo del 3% del coste previsto de las obras de urbanización. Si se aprueba el Programa de Ejecución presentado, la garantía provisional será retenida y deberá completarse hasta alcanzar el importe de la **garantía definitiva del 7%** del coste previsto de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 118.3 de la LSOTEX.

**Ficha Urbanística del sector SAU-3****SUPERFICIE:** 68.971,69 m2.

USOS	Sistema General		Sistema Local		Total Sistemas	
	m2.	%	m2.	%	m2.	%
<b>Equipamientos</b>			<b>7.586,88</b>	<b>11,00</b>	<b>7.586,88</b>	<b>11,00</b>
<b>Espacios Libres(ZV)</b>	<b>4.800</b>	<b>6,96</b>	<b>6.897,17</b>	<b>10,00</b>	<b>11.697,17</b>	<b>16,96</b>
<b>Viaros</b>			<b>18.351,94</b>	<b>26,61</b>	<b>18.379,10</b>	<b>26,65</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.800</b>	<b>6,96</b>	<b>32.835,99</b>	<b>47,61</b>	<b>37.635,99</b>	<b>54,57</b>

USOS	Suelo m2	%	Construido m2
<b>Vivienda familiar</b>	<b>25.624,85 m2.</b>	<b>37,15</b>	<b>26.050,00 m2c.</b>
<b>Vda. plurifamiliar+ Industria y Servicio</b>	<b>5.710,85 m2.</b>	<b>8,28</b>	<b>11.878,56 m2c.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.335,70 m2.</b>	<b>45,43</b>	<b>37.929,08 m2c.</b>

- Edificabilidad global máxima: ..... = **0,55 m2/m2.**
- Techo potencialmente edificable ..... = **37.934,42 m2c.**
- Edificabilidad global materializable ..... = **37.929,08 m2c.**
- Superficie con aprovechamiento residencial ..... = **32.788,70 m2c.**
- Densidad global de viviendas máxima: ..... = **37 viv/ha.**
- Densidad de viviendas materializables: ..... = **34,50 viv/ha.**
- Número máximo de viviendas:..... = **255 VIVIENDAS**
- Número de viviendas materializable:..... = **238 VIVIENDAS**
- En el ámbito del sector será obligatorio destinar como mínimo el 30% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda sujeta a régimen de protección pública, según Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación LSOTEX (DOE nº. 68 de 10 de Abril)
- Reserva aprovechamiento 30% VPP= 32.788,70 x 30%..... = **9.836,61 m2c.**
- Reserva 30% VPO ..... = **72 vdas. VPP.**
- **MANZANAS RESERVADAS A VPP..... = (Manzanas F, I, J y el 44,71 % de la H)**
- CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO = 37.929,08 m2c x10%... = **3.793 m2c.**
- MANZANA RESERVADA A CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO = **36,66% Manzana I**
- RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO DE CARÁCTER PRIVADO ..... = **380 Plazas**
- RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO ..... = **190 Plazas**

- 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, en TREINTA MESES desde la formalización en Convenio Urbanístico de la adjudicación y aprobación del Programa de Ejecución, siempre que fuere posible el inicio de las obras de urbanización.

- **Garantías:** La proposición jurídico-económica deberá acompañarse de acreditación de la constitución de una **garantía provisional**, cuyo importe será como mínimo del 3% del coste previsto de las obras de urbanización. Si se aprueba el Programa de Ejecución presentado, la garantía provisional será retenida y deberá completarse hasta alcanzar el importe de la **garantía definitiva del 7%** del coste previsto de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 118.3 de la LSOTEX.

**OBSERVACIONES:**

Espacio Libre S.General = **EL/6G** ; Espacio Libre S. Local = **EL /43 y 44;**  
Equipamiento docente, S. Local, **EQ 1/6**

**La vivienda plurifamiliar** se situará en espacio libre del callejón de la Zorra, y es obligatoria en este ámbito con uso de planta baja con destino comercial, en la que se construirán soportales.

**CONDICIONANTES URBANIZACIÓN.**

**1.-** Habrá de estarse a lo expresado por el **Servicio de Regadío** "en lo referente a la solicitud de desafectación de riego, cuando estos dejen de destinarse realmente al uso de regadío y siempre con el compromiso de respetar las servidumbres necesarias para el normal funcionamiento del riego en la zona regable.

**2.-** Habrá de estarse a lo consignado en el informe de **Confederación Hidrográfica del Guadiana** de fecha 10/6/2011

**USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS TIPOLOGICAS y PARCELACIÓN:**

**EQUIPAMIENTOS:** Se ha destinado a **equipamientos públicos** la suma de **7.586,88 m2**, que se corresponde con el 20% del techo potencialmente edificable de la Unidad = **S.L. EQ 1/6 (EQ. 1 y E.Q. 2)**

**ZONAS VERDES (ESPACIOS LIBRES):**

Denominación	Superficie	Localización justificada	Destino
<b>E.L.2.</b>	<b>958,05 m2</b>	Junto a SG. E.L/6G para completarla	JARDÍN
<b>E.L.3.</b>	<b>435,73 m2</b>	Al Oeste del Sector	AREA DE JUEGO
<b>E.L.4.</b>	<b>3.164,97m2</b>	Al Este del Sector(C/Zorra)	ACOMPANAMIENTO VIARIO
<b>E.L.5.</b>	<b>1.335,16 m2</b>	Al Este del Sector(C/Zorra)	ACOMPANAMIENTO VIARIO
<b>E.L.6.</b>	<b>1.003,26 m2.</b>	En el Centro del Sector	AREA DE JUEGO

**APROVECHAMIENTO OBJETIVO:**

Manzana	Superficie	Coefficiente Edificab.	M2 construidos	Tipología Edificat.	Densidad	Alturas	Ocupación máxima Pt.baja
A	3.441,33 m <sup>2</sup>	x1,02	3.510,15m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	24 Vvdas.	DOS	25 m fondo
B	3.521,19 m <sup>2</sup>	x1,02	3.591,61m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	27 Vvdas.	DOS	25 m fondo
C	4.238,87 m <sup>2</sup>	x1,02	4.323,64m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	32 Vvdas.	DOS	25 m fondo
D	3.462,67 m <sup>2</sup>	x1,02	3.531,92m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	29 Vvdas.	DOS	25 m fondo
E	4.969,38 m <sup>2</sup>	x1,01	5.019,07m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	36 Vvdas.	DOS	25 m fondo
F	2.037,11 m <sup>2</sup>	x1,01	2.057,48m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	15 Vvdas.	DOS	25 m fondo
G	1.673,18 m <sup>2</sup>	x1,01	1.689,91m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	12 Vvdas.	DOS	25 m fondo
H	2.281,12 m <sup>2</sup>	x1,02	2.326,74m <sup>2</sup> c	Adosada o pareada	13 Vvdas.	DOS	25 m fondo
I	4.975,27 m <sup>2</sup>	x2,08	10.348,56m <sup>2</sup> c	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja	44 Vvdas.	TRES	90%
J	735,58 m <sup>2</sup>	x2,08	1.530,00m <sup>2</sup> c	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja	6 Vvdas.	TRES	90%

- USO APROVECHAMIENTO MANZANAS A, B,C, D,E, F, G y H= ===== **26.050 m<sup>2</sup>c RESIDENCIAL**
- USO APROVECHAMIENTO MANZANAS I + J: Uso compartido. Resultando que el aprovechamiento total de ambas es = (4.975,27+735,58)X 2,08= **11.878,56 m<sup>2</sup>c, de la que:**

Corresponde a RESIDENCIAL= 1,18 = **56,73%** x 11.878,56 = **6.738,70 M<sup>2</sup>c. RESIDENCIAL**

Corresponde a COMERCIAL = 0,9 = **43,27%** x 11.878,56 = **5.139,85 M<sup>2</sup>c. COMERCIAL**

- **TOTAL RESUMEN USOS del APROVECHAMIENTO:**

**RESIDENCIAL = 26.050+6.738,70= 32.788,70 M<sup>2</sup>c.**  
**COMERCIAL = 5.139,85 M<sup>2</sup>c.**



## **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-3**

### **CAPÍTULO 1.: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.1.- Superficie y ámbito de aplicación.**

La delimitación del Sector SAU-3 y la **unidad de actuación** que lo integra consta en la documentación planimétrica unida, siendo coincidente con la establecida por las Normas Subsidiarias de Montijo, en la que figura el Sector con 69.414 m<sup>2.</sup>, aunque según su medición topográfica tiene 68.971,89 m<sup>2.</sup>

El Ámbito de aplicación de la normativa urbanística que se expresa a continuación será de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras 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-3 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.- Legislación Sectorial aplicable al Plan Parcial.
- d.- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
- e.- 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 previstos, 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. 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, de la MANZANA "A" a la manzana "J".

### **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 73.2º. 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:

- SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES =S.G. E.L./6G (**EL1**) con una superficie predeterminada de **4.800 m2**
- SISTEMA LOCAL. ESPACIOS LIBRES =S.L. E.L. 43 Y 44 (**E.L.2, E.L.3, E.L.4, E.L.5 y E.L. 6**), su suma asciende a **6.897,17 m2.**, no siendo menor al 10% de la superficie de actuación.
- SISTEMA LOCAL. EQUIPAMIENTO = S.L. EQ.1/6 (**EQ.1 y EQ.2**) su suma asciende a la cantidad de **7.586,88 m2** correspondiente al 20% del techo potencialmente edificable.



- VIARIO.- De conformidad con la ordenación urbanística y tipología edificatoria, se establecen una superficie de **18.379,10 m<sup>2</sup>** de viario estructural y detallado.
- CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.( **3.792 m<sup>2</sup> 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.

#### **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-3 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 tres alturas (B+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 una 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, F, G, H, I, y J**. En estas manzanas su uso prioritario será el residencial, siendo que:

1º.-Las **manzanas A, B, C, D, E, F, G y H** 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)

2º.-Las **manzanas I y J** tienen un uso pormenorizado de VIVIENDA PLURIFAMILIAR, situada en el espacio libre del callejón de la Zorra, siendo obligatoria en este ámbito. Dada la escasa edificabilidad inicialmente prevista en el Planeamiento Municipal para la "vivienda plurifamiliar" en el Sector SAU-3, teniendo atribuida igual superficie que para el "uso industria 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., según Artículo 6 de las NNSS, de conformidad con los siguientes condicionantes:



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 contenido del artículo 74.3 de la L.S.O.T.E.X., de conformidad con la disposición transitoria 1.ª del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, debe destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación, dicha reserva se localizará en las manzanas con viviendas plurifamiliares. Siendo que de conformidad con lo preceptuado en el punto 2º del Artículo 28 del REPLANEX, la mitad de dicha reserva será destinada a viviendas sujetas a protección pública de régimen especial y la otra mitad 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.**

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 E.L.1.**, incluida con carácter de estructura general y orgánica de ordenación del municipio, dentro de los **sistema general** del mismo, y las áreas **E.L.2, E.L.3, E.L.4, E.L.5 y E.L. 6**, 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, F, G y H**

Estas manzanas constituyen la parte más extensa de 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<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de fachada: 6m
- 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 1,01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en MANZANAS E, F y G y de 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en MANZANAS A, B, C, D y H**

**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:**

- 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 3m

**Artículo 4.6. Condiciones específicas para las manzanas I y J.**

Estas manzanas disponen de un mayor aprovechamiento y altura en base a dar frente a los espacios libres de mayor superficie en la presente actuación, en base 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<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo de fachada: 6m
  - 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 90% incluido soportales obligatorios en planta baja.

**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, 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 **2,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

#### 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 m.

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.**

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 servicios 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 para las áreas E.L.1, E.L.2, E.L.3, E.L.4, E.L.5 Y E.L.6.**

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.**

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

2.- Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 4% de la superficie total.

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 público, 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.

**CONDICIONANTES URBANIZACIÓN.**

**1.-** Habrá de estarse a lo expresado por el **Servicio de Regadío** "en lo referente a la solicitud de desafectación de riego, cuando estos dejen de destinarse realmente al uso de regadío y siempre con el compromiso de respetar las servidumbres necesarias para el normal funcionamiento del riego en la zona regable.

**2.-** Habrá de estarse a lo consignado en el informe de **Confederación Hidrográfica del Guadiana** de fecha 10/6/2011

**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 100° de 8m y en ángulos inferiores a los 100° 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.
- d) 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<sup>3</sup> 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.
- d) 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 80m.

**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.
- b) Para uso comercial se fija en 100 wátios/m<sup>2</sup> 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 la 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:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	3.441,33 m2.
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,02 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	3.510,15 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	24
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	24
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA B:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	3.521,19 m2.
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,02 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	3.591,61 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	27
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	27
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA C:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	4.238,87 m2.
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,02 m2t/m2s.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	4.323,64 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.



<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	32
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	32
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA D:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	3.462,67 m <sup>2</sup> .
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,02 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	3.531,92 m <sup>2</sup> t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	29
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	29
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA E:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	4.969,38 m <sup>2</sup> .
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,01 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	5.019,07 m <sup>2</sup> t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	36
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	36
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA F:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	2.037,11 m <sup>2</sup> .
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,01 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	2.057,48 m <sup>2</sup> t.



<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	15 de VPP
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	15
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	SI

**MANZANA G:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	1.673,18
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,01 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	1.689,91 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	12
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	12
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	NO

**MANZANA H:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	DOS ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	2.281,12
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	25 metros de fondo
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	1,02 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Dos plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	2.326,74 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Adosada o pareada.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	13 = siendo 7 Vdas de VPP
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	13
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	SI = 1.040,42mt2 (44,71 %)

**MANZANA I:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	TRES ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	4.975,27 m2.
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	90%
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	2,08 m2s/m2t.



<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	3 plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	10.348,56 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	44 de VPP
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PUBLICA: 1.824m2x2,08=3.793 PRIVADA: 3.151,27x2,08=6.555
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	60
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	SI= 5.870,74 m2t

**MANZANA J:**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	TRES ALTURAS
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	735,58 m2.
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	90%
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	2,08 m2s/m2t.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	3 plantas
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	1.530,00 m2t.
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Plurifamiliar+industria servicios en planta baja
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	6 de VPP
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PRIVADA
<b>PREVISIÓN APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	8
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	SI= 867,97 m2t

**EQUIPAMIENTO UNO (EQ.1):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	EQUIPAMIENTO DOCENTE (*)
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	3.111,55 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	Según normativa aplicable
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	Según normativa aplicable
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Según normativa aplicable
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	Según normativa aplicable
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Según normativa aplicable
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

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

**EQUIPAMIENTO DOS (EQ.2):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	EQUIPAMIENTO DOCENTE (*)
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	4.475,33 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	Según normativa aplicable
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	Según normativa aplicable
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	Según normativa aplicable
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	Según normativa aplicable
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Según normativa aplicable
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

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

**ESPACIOS LIBRES (E.L.1):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	SISTEMA GENERAL
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	4.800,00 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

**ESPACIOS LIBRES (E.L.2):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	958,05 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----



<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

**ESPACIOS LIBRES (E.L.3):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	435,73 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

**ESPACIOS LIBRES (E.L.4):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	3.169,97 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

**ESPACIOS LIBRES (E.L.5):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	1.335,16 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----



<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----

**ESPACIOS LIBRES (E.L.6):**

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios Libres
<b>ORDENANZA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>SUPERFICIE MANZANA</b>	1.003,26 M2
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS</b>	-----
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	-----
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	-----
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	-----
<b>TITULARIDAD PREVISTA</b>	PÚBLICA
<b>DOTACIÓN PREVISTA PARA APARCAMIENTOS</b>	-----
<b>DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUB.</b>	-----