

### Artículo 59.- Tipología de edificación.

Se prescribe, en general el tipo de edificación en “manzana cerrada densa” admitiéndose como excepción el bloque exento en edificios e instalaciones de uso público, y en las zonas de tolerancia industrial.

También se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada siempre que las condiciones de la parcela lo permitan.

Otra tipología sería la de manzana con patio de manzana previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona), que como mínimo deberá afectar a una manzana completa.

---

### *RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabeza la Vaca, consistente en desarrollar el Sector Residencial SR-3.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 11 de abril de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

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

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

En contestación a anterior resolución de la CUOTEX de 4-07-02, el Ayuntamiento de Cabeza la Vaca ha aportado con fecha 11-03-03 documentación complementaria, en la que se exponen las dificultades de adaptación del Plan Parcial a la LSOTEX, y se propone una segunda alternativa que solucionaría el problema de la edificabilidad máxima.

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.) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado en los términos de esta segunda alternativa propuesta por el Ayuntamiento, que implica la conservación de los terrenos destinados a dotaciones y espacios libres reservados en la propuesta inicialmente entregada.

2.) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº  
El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### PLAN PARCIAL III

#### PARTE B.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

##### Introducción a modo de preámbulo.

El presente Plan Parcial III desarrolla la ordenación del sector residencial SR-3 de la localidad de Cabeza la Vaca, clasificado como suelo urbanizable según las NN.SS. locales. Este instrumento de planeamiento queda legitimado y delimitado por las especificaciones y determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias generales de planeamiento local, aprobadas definitivamente por la C.U.O.T.E.X., con fecha 14 de enero de 1998.

Los contenidos de este plan parcial están fundamentados, además de las NN.SS. locales definidas, en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida de forma general por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y para Extremadura por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, junto a los reglamentos determinados en la disposición Transitoria Octava de la citada Ley.

Así pues acordes con esta legislación, las especificaciones del plan parcial se ajustan a los contenidos determinados en el artículo 71 de la Ley del Suelo y en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento vigente según la disposición transitoria antes enunciada, así como los definidos en las NN.SS. vigentes locales.

Para terminar se resalta que este texto regulador de la actividad urbanística, desarrolla las determinaciones de las NN.SS. como articulado de un planeamiento pormenorizado basado en ellas, por lo que a ellas se remite en aquellos aspectos suficientemente regulados como condiciones generales de los usos, condiciones de edificación y urbanización... Aún así y para contar con un texto completo, se recogen en las presentes ordenanzas todas las determinaciones que son aplicables al SR-3, procurándose reproducir el esquema general, terminología y conceptos que las NN.SS. utilizan, a efectos de conseguir una adecuada coherencia con dicho planeamiento.

#### I.- CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial SR-3 de las Normas Subsidiarias de Cabeza la Vaca, con la delimitación que consta en los planos de los documentos gráficos del presente plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

##### Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación.

a.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

b.- Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a recalificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

c.- Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado b de este artículo.

##### Artículo 3.- Documentación e interpretación.

a.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras y Estudio Económico Financiero.

b.- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En el caso de discordancia o imprecisión del contenido de la Documentación, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

- Ordenanzas reguladoras. Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Además serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general como documento anterior en el que se basa el presente plan y del que recoge y desarrolla las determinaciones urbanísticas de estas ordenanzas.

- Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

- Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

- Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones:
- Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo; subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la Documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre Documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última, siendo el documento de las NN.SS. el referente continuo para solventar esas posibles dudas al contener las determinaciones en el plan recogidas.

## 2.- CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### Artículo 4.- Instrumentos complementarios de ordenación.

a.- Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 73 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

### Artículo 5.- Parcelaciones.

a.- Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de compensación.

b.- Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39 a 41 de la Ley del Suelo y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c.- En ningún caso en los Proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan o a las indicaciones generales de las NN.SS.

d.- Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

### Artículo 6.- Gestión Urbanística.

a.- El ámbito del Sector SR-3 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única Unidad de Ejecución, llamada en este documento de plan parcial UE-9.

b.- El sistema de actuación que se establece para esta Unidad de Ejecución es el de Cooperación ya que, a pesar de ser los terrenos en su gran mayoría de propiedad privada, la capacidad económica y social de los mismos imposibilitará evidentemente la consecución y ejecución de la unidad. Además el propio ayuntamiento local tiene interés urbanístico en que esta unidad se desarrolle con celeridad con el fin de unir el casco urbano consolidado a las zonas deportivas situadas en los límites de este plan parcial y del suelo urbano con el no urbanizable.

c.- En el Proyecto de Reparcelación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros dotacionales y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan y anticipada por las NN.SS.

d.- La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento final de la Unidad de Ejecución es la siguiente:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: parcela identificadas como EV1 y EV2 en el Plano de Proyecto número P. I y que alcanzan una superficie total de 3.025,00 m<sup>2</sup>.

- Equipamientos comunitarios: parcela identificada como ED en el Plano de Proyecto número P. I con una superficie de 4.037,07 m<sup>2</sup>.

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

### Artículo 7.- Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 121 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento

de Planeamiento. Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras que excediendo a dicho ámbito, cuando sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

#### Artículo 8.- Ejecución material.

a.- La ejecución de las obras de urbanización serán sufragadas por los afectados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

b.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 9.- Control municipal.

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

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

#### Artículo 10.- Recepción de la Urbanización.

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

#### Artículo 11.- Adquisición de las facultades urbanísticas.

a.- Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización serán los siguientes:

- El Proyecto de urbanización se tramitará en el plazo máximo de dos años de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Plazos de ejecución de la urbanización: Se ejecutará en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- La presentación a tramitación del proyecto de Reparcelación se ajustará a los mismos plazos máximos de los Proyectos de Urbanización.

b.- Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de 8 años a partir del momento en que la parcela correspondiente adquiera la condición jurídica de solar.

### 3.- CAPÍTULO TERCERO: NORMATIVA GENERAL DEL USO DEL SUELO

#### Artículo 12.- Clases de Usos.

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el SR-3 ordenado en el presente plan parcial y atendiendo a los arts. 82 y 83 de las NN.SS. en vigor, se establecen las siguientes clases de usos del suelo:

- Uso principal, es aquel que las NN.SS. y el plan parcial presente asigna a la zona de que se trate con carácter mayoritario y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de cada zona.
- Uso complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística de planeamiento general tiene implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en proporcionada relación con la superficie de dicho uso.
- Uso permitido, es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal sin perder las características que le son propias, bajo las condiciones establecidas en este plan.

#### Artículo 13.- Tipos de Usos.

En el ámbito del Plan Parcial y en consonancia con los arts. 84 a 89 de las NN.SS. en vigor, se permiten los siguientes tipos de usos limitados por esos artículos y por las condiciones particulares de cada zona:

- a.- Uso residencial: es el uso destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal de los habitantes del sector, de forma que se incluyen en él las cocheras y garages destinados a guardar los vehículos particulares.
- Categoría 1ª.- Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
  - Categoría 2ª.- Vivienda bifamiliar: es la constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical, situadas en la misma parcela y con acceso independiente desde la vía pública.
  - Categoría 3ª.- Vivienda plurifamiliar: es la constituida por varias viviendas situadas en la misma parcela y que presentan el mismo acceso común a la vía pública.

b.- Uso terciario: es el uso que corresponde a locales cuya finalidad es el servicio público en sus diversas posibilidades. Dentro del mismo se establecen las categorías siguientes:

- Categoría 1ª.- Comercial: es la actividad o servicio destinado a la compra-venta al por menor o la permuta de mercancías.
- Categoría 2ª.- Hostelería y turismo: es la actividad destinada a la creación de alojamientos temporales, restaurantes, bares o cafeterías.
- Categoría 3ª.- Instalaciones socio-recreativas privadas: es la actividad destinada a la creación de cines, locales de asociaciones políticas o culturales...
- Categoría 4ª.- Oficinas: es aquella que engloba todas las actividades de servicios, como despachos privados, bancos, oficinas y sucursales.

c.- Usos de equipamiento comunitario: es el uso del suelo que acoge, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, las actividades de mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo urbano. Dentro de ellas se distinguen usos fundamentales como:

- Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza escolar y que se puede dividir en centros preescolares o escolares.
- Servicios de interés público y social, que comprende actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento necesario para su enriquecimiento cultural, de salud y bienestar, y que pueden ser tan variados como el uso sanitario, asistencial, cultural, religioso, administrativo o de seguridad.
- Espacios libres y verdes, que comprenden los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a la protección y acondicionamiento del sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se dividen en este plan en plazas y jardines de gran esparcimiento y en áreas de juegos para niños.
- Varios e infraestructuras urbanas, que comprenden los terrenos destinados al sistema general de comunicaciones y dotación de servicios vinculados a la infraestructura urbana básica.

Se pueden distinguir usos de viarios como tales, aparcamientos públicos al exterior de la red viaria y las infraestructuras urbanas.

#### 4.- CAPÍTULO CUARTO: NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14.- Criterios de aplicación. Articulado basado en el de las NN.SS.

Las condiciones de la edificación para este plan parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan supeditadas a las que

las NN.SS. locales establecen para todo el casco urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para el mismo será el de aplicación para los terrenos del plan parcial. Dicho articulado está transcrito en los Capítulos II y III del Título II de las NN.SS. (abarcando los artículos 61 al 80 de las mismas) y en los Capítulos V y VI del mismo Título II de las NN.SS. (abarcando los artículos 93 al 99 de las mismas).

#### 5.- CAPÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 15.- Criterios de aplicación.

Las condiciones de la urbanización para este plan parcial en lo referente a sus puntos generales quedan supeditadas a las que las NN.SS. locales establecen para todo el suelo urbanizable y urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para los mismos será el de aplicación para los terrenos del plan parcial.

Artículo 16.- Urbanización del viario.

a.- El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en el correspondiente plano de proyecto P.2 y en las secciones en él representadas.

b.- Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

- Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de proyecto de Urbanización otras soluciones más adecuadas.

- Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros; este badén tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

- Calles y espacios peatonales asociados al viario. La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terri- zo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres, y ajustándose a los criterios generales del plano de proyecto P.2.

- Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

- Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

c.- Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

- Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

- En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

d.- Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

- Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

- Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.

- Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

e.- La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustarán a las determinaciones aplicables al Sector R-6 de la Ley 8/1997, de 18 de julio, por la que se aprueban las normas técnicas de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 17.- Urbanización de espacios libres.

a.- La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimentos, itinerarios peatonales y masas de arbolado que fijan las presentes ordenanzas.

b.- El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

c.- En el Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:

- Deberá de preverse como mínimo un banco por cada 400 m<sup>2</sup> o fracción.

- Deberá de preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de dicha zona.

d.- El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

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

a.- El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NN.SS., y teniendo en cuenta que:

- Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

- Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de un metro por segundo con los siguientes mínimos:

- Con carácter general, 60 mm

- Si incorpora boca de riego, 80 mm

- Si incorpora boca de incendio, 100 mm

b.- Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego para el servicio del área ordenada.

Artículo 19.- Red de saneamiento.

a.- El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NN.SS., y teniendo en cuenta que:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.

- Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

— Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

b.- El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el plano de proyecto P.4.

Artículo 20.- Energía eléctrica y alumbrado público.

a.- El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

b.- La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

c.- La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

d.- El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 4 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 2 en vías de circulación rodada, ni a 15 en peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 21.- Canalización telefónica.

Se dispondrá según esquema señalado en el plano de proyecto P.5 y las condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

## 6.- CAPÍTULO SEXTO: NORMATIVA PARTICULAR DE CADA USO Y ZONA

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

En el documento gráfico del plano de proyecto P.I y en las memorias del plan parcial, se han determinado una serie de zonas, de diferentes usos principales cada una, que se establecen a continuación:

- Zona I Residencial, designada por la letra M en cada manzana del plano P.I. (Cap. II del Tít. III de las NN.SS.)

- Zona VII Espacios libres, designada por las letras EV en cada manzana del plano P.I. Cap. VIII del Tít. III de las NN.SS.)

- Zona VI Equipamientos Comunitarios, designada por las letras ED en cada manzana del plano P.I. (Cap. VII del Tít. III de las NN.SS.)

- Zona de viarios y acerados, designada por las letras VIAL en cada viario del plano P.I.

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

a.- Delimitación y carácter de la zona: esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.I. como M1 y M2, ocupando cada una de ellas una superficie de 6.898,09 m<sup>2</sup> y de 1.641,97 m<sup>2</sup> respectivamente y estableciéndose para cada una de esas manzanas un número máximo de 56 y 14 viviendas respectivamente, las cuales cumplirán la suma máxima de 70 viviendas para el sector. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso privados.

b.- Condiciones de los usos del suelo.

- Uso Global: Residencial.

- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: Residencial en línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Dotacional.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciarios.

Servicios de infraestructuras y transportes.

- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

- Agrícola.

- Industrial en todas sus categorías.

- Residencial plurifamiliar.

- Residencial unifamiliar aislada.

c.- Condiciones particulares de la edificación.

- Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada.- 6 metros.

Fondo.- 15 metros.

Superficie.- 100 metros cuadrados.

- Tipología edificatoria: Edificación en línea alineada a vial entre medianeras, con posibilidad de implantar en cada vivienda de la tipología un espacio para aparcamiento.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente:

- Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según la tipología de edificación aislada. Art. 64.

- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. Art. 63.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la siguiente profundidad:

Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

Tipología en línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Para usos dotacionales, la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, siendo siempre inferior a 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para la vivienda unifamiliar y el resto de usos se establece una edificabilidad máxima sobre parcela de 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

a.- Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.I. como EV-1 (áreas de espacios verdes y jardines) y EV2 (áreas de juegos y

recreo de niños), ocupando cada una de ellas una superficie de 2.359,16 m<sup>2</sup> y 665,84 m<sup>2</sup> respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y sus características fundamentales según la Ley del suelo serán:

- Áreas de jardines y zonas verdes: Tendrán una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 30 metros de diámetro.

- Áreas de juegos: Tendrán una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 12 metros de diámetro.

b.- Condiciones del uso del suelo.

- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: Espacios libres de uso y dominio público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de equipamientos dotacionales o terciarios que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c.- Condiciones particulares de la edificación: No se permitirá ningún tipo de edificación a excepción de los usos complementarios citados en el punto anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios, cumplirá lo indicado en estas ordenanzas para la zona I de las NN.SS.

Artículo 25.- Condiciones particulares de la zona VI, Equipamiento Dotacional.

a.- Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.I. como ED (áreas de equipamiento comunitarios), ocupando una superficie total de 4.037,07 m<sup>2</sup>. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y no se permitirá en ellos segregaciones de sus parcelas, las cuales deberán ser objeto de un solo proyecto de edificación.

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

- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: Espacios dotacionales. (Equipamiento Docente y Servicios de Interés Público y Social).



— Usos complementarios: Se permitirá el uso residencial unifamiliar en el tipo comunitario, como residencia del guarda de cada uno de los edificios de este uso.

• Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c.- Condiciones particulares de la edificación: Se respetarán las condiciones establecidas en el Título III de las NN.SS. en suelo urbano, aplicándose a los equipamientos las condiciones generales del mismo y las ordenanzas particulares de la Zona I de las NN.SS.

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

a.- Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende los viarios designados en el plano de proyecto P.I. como VIAL 1, VIAL 2 y VIAL 3, ocupando cada uno de ellos una superficie de 1.748,50 m<sup>2</sup>, 1.107,17 m<sup>2</sup> y 1.587,84 m<sup>2</sup> respectivamente, los cuales deberán dotar al sector de al menos 100 plazas de aparcamiento libre exterior. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos.

b.- Condiciones del uso del suelo.

• Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías. (Incluidas las instalaciones urbanas).

— Usos complementarios: Se permitirá el uso de espacios libres en categoría de protección y acondicionamiento del viario.

• Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

---

**RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de San Serván.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de julio de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

**ACUERDA**

1.º) Aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, su Normativa Urbanística.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº  
El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

En Suplemento E de este número se publica el Anexo de esta Resolución que contiene las "Normas Urbanísticas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas.

---