

inversión en ejecución de obras que lleva aparejado la creación de numerosos puestos de trabajo directos y una cuantiosa ocupación indirecta que produce un aumento del nivel de renta.

La construcción de nuevas viviendas donde el mercado cuenta con una oferta reducida, producirá una mayor adecuación de los prados a las posibilidades económicas de la población.

ALFONSO BERMEJO FRANCO.- Arquitecto.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias, en Lobón.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de octubre de 2002, 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 2.159/1978, 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. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
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

**ANEXO
ORDENANZAS REGULADORAS**

PREÁMBULO

El presente Plan Parcial, desarrolla el suelo clasificado como “apto para urbanizar” en el Paraje “La Tiesa”, al Noroeste del casco histórico en una Modificación Parcial nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lobón, que se tramitó y aprobó definitivamente en sesión de 30 de octubre de 1996.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial es privada, por las razones de conveniencia y oportunidad que se justifican en la Memoria, que se resumen en la necesidad de intervenir y fomentar los instrumentos para agilizar la creación de suelo urbanizado.

Las presentes Ordenanzas, tienen por objetivo profundizar en los aspectos en los que el mismo, en coherencia con su función, se incide en condiciones específicas del ámbito ordenado.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito territorial.

El presente Plan Parcial del Sector de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón. A requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo quién sugirió la necesidad de pasar de suelo no urbanizable a urbanizable a través del Plan Parcial correspondiente.

Su objeto es la ordenación pormenorizada del territorio, ajustándose a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y señalándose el hecho de que este Plan se redacta de acuerdo a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre RÉGIMEN DEL

SUELO Y VALORACIONES (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998) y Ley de Comunidad Autónoma de Extremadura, Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio y organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DOE núm. 134, de 21 de noviembre).

Su ámbito de aplicación queda delimitada en el Plano nº 1, Situación del Plan Parcial.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan Parcial del Sector “La Tiesa” tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

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

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actuación de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyecto de Urbanización, de Compensación y de Parcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y éstos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

Artículo 3.- Efectos.

La entrada en vigor del Plan, a la publicación de su aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones,

tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 4.- Documentación e interpretación.

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

2. Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de objetivos generales del mismo y atendida la realidad social del momento en que se actúa. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) 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.

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

c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Prevalen sobre los restantes documentos 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. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y formulación de cada uno de sus instrumentos.

f) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión, las cifras más actualizadas existentes.

g) 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.

CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 5.- Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Aunque el presente Plan 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 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea (parte de una manzana en la que estas Ordenanzas permiten redactar Proyecto unitario de edificación).

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios de carácter privado de acceso al interior de las parcelas o edificaciones, en el caso de actuación conjunta sobre varias de ellas.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan.

Artículo 6.- Parcelaciones.

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

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la Ley del Suelo y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. 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.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, así como el número de viviendas.

Artículo 7.- Gestión urbanística. Delimitación y Cesiones.

1. El ámbito del Sector objeto del Plan, constituye una sola Unidad de Ejecución a efectos de gestión, y es la que consta representada gráficamente en los Planos, con una superficie de 85.332,14 m².

2. El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es el sistema de compensación.

3. En el Proyecto de Compensación, se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres, y equipamiento, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución, es la siguiente:

Espacios libres: De acuerdo con los artículos 83.2.c) LS, 49.1 RP y 3.a) de su Anexo, el sistema de espacios libres tiene una superficie de 8.533,60 m², equivalente al 10% de la superficie ordenada, y superando también el 10 m²suelo/viv. = 250 x 10 = 2.500 m² y el 4% s/85.332,14 m² = 3.413,28 m².

Se diferencia en jardines y áreas de juego y recreo de niños.

Los jardines con área de 7.110,00 m² supone un estándar de 28,44 m²/viv superior al de 15 m²/viv del artículo 10. Se disponen linealmente a lo largo de la N-V, orientados a eje este-oeste y al norte incorporándose al centro cívico y social, avenida perimetral y E.G.B. Se encuentran localizados en las parcelas 8 y 22.

Las áreas de juego y recreo, con superficie de 1.423,60 m², que supone un estándar de 5,69 m²/viv superior al de 3 m²/viv del artículo 10, se localizan en los dos extremos de la carretera nacional y en el borde de la manzana situada junto al Cordel en su cercanía a Calle del Sofocón. Se encuentran situados en las parcelas 5, 19 y 23.

Se cumplen todos los requisitos en cuanto a estándares de m²/viv, porcentaje mínimo del 10% del área ordenada, así como en cuanto criterios dimensionales de cómputo (superficie mínima de 1.000 m² y Ø 30 m. Para jardines; 200 m² y Ø mínimo de 12 m. Para áreas de juego).

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.)

La determinación del espacio reservado para SIPS por el Plan Parcial, se establece con carácter general en los artículos 83.2.e) de la Ley del Suelo y 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento.

La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, sitúa estas reservas en las parcelas 9 en Centro Cívico y Social y 3 y 20 a comercial (ver plano de Proyecto P.5).

Representando una superficie de 6.161,58 m², equivalente al 7,22% y de cesiones 0,70% si quitamos el comercial de la superficie ordenada-repartidos del siguiente modo:

a) SIPS Centro Cívico Social parcela 9, de 600,00 m² equivalente al 0,70% con una superficie edificable de 1.020,00 m²t, lo que supone un estándar de 4,08 m²c/viv, que supera el mínimo de 2 m²c/viv, que resultaría del estándar mínimo fijados por el Anexo del RP.

b) SIPS Comercial parcelas de 960,73 m² y 4.600,85 m² equivalente al 6,52% y una superficie edificable de 9.454,70 m²t, lo que supone un estándar de 37,82 m²t/viv, superior al establecido en el Anexo del RP (no obstante no se sobrepasará el máximo de viviendas por lo que en planta será comercial). Está situado en las parcelas 3 y 20. Es suelo que con ese uso en planta baja pertenece a la propiedad, por lo que se tendrá que tener en cuenta a la hora del aprovechamiento del sector, no se cuenta como cesión.

La situación de todas las reservas de SIPS, en especial la comercial, está muy vinculada a los ejes viarios vertebradores del sector, a los recorridos peatonales por lo que entendemos suficientemente justificado el cumplimiento del requisito del artículo 51 RP, referente a que su situación “se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan”.

Centros Docentes:

E.G.B. con una superficie de 5.000 m², equivalente al 5,86% lo que supone un estándar de 20 m²/viv, muy superior a los 10 m²/viv. establecido en el Anexo del RP. Emplazada en la parcela 10.

Así, la superficie de suelo destinada a equipamientos alcanza el total de 23,08% de la superficie; es decir, 19.695,18 m² y de cesiones quitando el comercial de 14.133,60 m² ó 1,41 Ha lo que supone el 16,56%.

Aprovechamiento lucrativo:

Aprovechamiento del sector: uso residencial = 41.933,29 m², uso comercial = 5.561,58 m², total 47.494,87 m², que supone el 55,66% de la superficie, siendo la cesión obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el 10% s/47.494,87 m² = 4.749,48 m².

La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados anteriores de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y su posterior en el Registro.

Se prevé la dotación de aparcamientos en los términos que fija el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.- Compensación.

Se tendrá en cuenta los siguientes criterios específicos para la formación de estos instrumentos en el Sector:

a) Los derechos sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación privada definido en el presente Plan, se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente a la superficie real de sus terrenos aportados. En caso de discrepancia sobre cabida real de las parcelas aportadas descritas en la documentación gráfica del Plan Parcial, los propietarios afectados aportarán deslinde a su costa, con delimitación gráfica del perímetro de las fincas afectadas, acreditando, su inserción sin afectar a otras, en el ámbito del Sector, según la cartografía digital base del mismo.

b) Salvo acuerdo previo unánime al respecto en los Estatutos y Bases de Actuación, la valoración en el Proyecto de Compensación de las indemnizaciones por construcciones, instalaciones, vegetación, actividades existentes, y demás derechos afectados, así como el precio de referencia para la compensación de las diferencias de adjudicación en relación a las cuotas aportadas, deberán avalarse con el Informe de una Sociedad de Tasación homologada e inscrita en el Registro de Sociedades habilitadas para ejercer esta actividad por el Banco de España.

c) Las discrepancias de valoración de derechos que pudieran surgir durante la elaboración o tramitación del Proyecto de Compensación habrán de acreditarse mediante informe y certificado de una Sociedad de Tasación homologada en los mismos términos del apartado anterior. En el supuesto de que existan discrepancias entre tasaciones superiores al 5% en relación con las que consten en el Proyecto, salvo que por los Servicios Técnicos municipales quede acreditada la existencia de error material en alguna de ellas, el Ayuntamiento podrá optar por alguna de las siguientes soluciones:

— Resolver que en el proyecto se adopte el valor medio que se deduzca de las tasaciones discrepantes entre un 5 y 10%.

— Si la diferencia de valor supera el 10%, resolver la misma mediante el valor que resulte de realizar una nueva tasación por Sociedad homologada, elegida por sorteo entre cinco preseleccionadas que operen en la provincia, con cargo a los costes de urbanización.

Artículo 9.- Proyectos de Urbanización.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector, se realizará mediante un Proyecto de Urbanización para todo el ámbito del Sector.

2. El Proyecto de Urbanización, desglosarán en fases su ejecución, y diferenciará la definición y valoración de la urbanización susceptible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, en coherencia con las establecidas orientativamente en el Plan de Etapas del Plan Parcial, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada una y, proponiendo en su caso, los reajustes técnicos que se estimen convenientes; salvo que se decida acometer todas las obras en una única fase.

3. El Proyecto de Urbanización determinará las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y aquellas necesarias para las conexiones exteriores de las diferentes infraestructuras.

Artículo 10.- Ejecución material y costes de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización, será sufragada por los propietarios afectados según lo establecido en los artículos 155 y 163 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en la Disposición Adicional del Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Comunidad Autónoma de Extremadura (D.O.E. nº 65, de 9 de junio de 1998).

Los costes de urbanización propios, internos y exclusivos de cada fase, serán sufragados por los propietarios afectados de forma fraccionada para cada fase establecida en el Plan de Etapas (o ajustadas en el Proyecto), en proporción a la superficie de las parcelas urbanizadas, y/o de las compensaciones económicas en su caso, de las que resulten adjudicatarios en cada una de las citadas fases de ejecución de la urbanización.

3. Los costes de gestión, instrumentos técnicos (Plan Parcial, Proyectos, cartografía, ensayos, tasaciones y similares) y conexiones con infraestructuras generales, serán sufragadas por todos los propietarios afectados, en proporción su superficie aportada, con independencia de la fase en que empiecen a recibir adjudicaciones de suelo urbanizado, por tratarse de costes, que según la legislación urbanística, van creando valor añadido a sus suelos aportados, por el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, con independencia del momento temporal en que reciban adjudicaciones en suelo o en compensaciones económicas.

4. En relación con el viario e infraestructuras que se ejecuten simultáneamente con la edificación, en el caso de que los instrumentos de gestión y de ejecución de este Plan se desarrolle dicha fórmula, se seguirán las siguientes reglas:

a) La liquidación provisional del Proyecto de Compensación, incluirá como carga real de las manzanas correspondientes, la ejecución de la urbanización diferible de acuerdo con las determinaciones y presupuesto del Proyecto de Urbanización.

b) En la solicitud de licencia de edificación de las manzanas a las que se les asigne carga de urbanización diferible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, se prestará fianza por el 100% del importe de las obras de urbanización pendiente de esa fase. Con la solicitud de licencia se incluirá compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) En la recepción de este tipo de urbanización ejecutada simultáneamente con la edificación, se seguirán las mismas reglas previstas en el artículo 12.

d) La carga podrá trasladarse de unas manzanas a otras mediante compensaciones económicas entre sus titulares, equivalentes al presupuesto de urbanización diferible, cuando el orden de ejecución de la edificación (respecto al inicialmente previsto) así lo aconseje, modificándose las cargas en su inscripción Registral.

Artículo 11.- Control municipal.

El Ayuntamiento, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realizará 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 de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 12.- Recepción y conservación de la urbanización.

1. Una vez finalizadas las obras correspondientes al Sector o fases en su caso, y el plazo de garantía, la Junta de Compensación solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, que, salvo que por los Servicios Técnicos municipales sean apreciadas diferencias con relación a lo proyectado, será llevada a cabo en el plazo de tres meses a partir de la solicitud, en presencia de los representantes legales de la Junta, del Ayuntamiento y Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

2. Desde la finalización de las obras, la conservación y mantenimiento corresponde a los propietarios, y a partir de la recepción definitiva, al Ayuntamiento.

Artículo 13.- Plazos de ejecución.

1. Los plazos detallados sobre el orden y prioridades para cada una de las actuaciones serán los establecidos en el Documento V Plan de Etapas. Además se establecen con carácter normativo vinculante los siguientes:

2. Plazo de formulación del Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión.

El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Estatutos y Bases y Proyecto de Compensación), se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Plazo de ejecución de las obras de las distintas Fases definidas en el Plan de Etapas y en el Plano de Ordenación 7.

a) Fase 1: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto.

b) Fase 2: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de cinco años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto.

c) Fase 3: Se ejecutarán en el plazo máximo de dos años a partir de la terminación de las obras de la fase 2.

d) Fase 4: Se ejecutará en el plazo máximo de un año a partir de la terminación de las obras de la fase 3.

e) En todo caso la ejecución completa de la urbanización no superará el plazo de doce años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Plazos de edificación: Se establece un plazo para solicitar licencia de edificación de 4 años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 14.- Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de usos.

Artículo 15.- Clases de usos.

I. A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del Sector ordenado por el presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases de usos:

a) Uso exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso determinado: Es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de zona.

c) Uso permitido: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial. Cuando el uso determinado puede sustituirse totalmente por otro, nos referiremos a uso alternativo.

d) Uso complementario: Es aquel que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, su implantación es obligatoria como demanda del uso determinado y en una proporcionada relación con éste.

Artículo 16.- Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector.

I. En el ámbito del Sector "La Tiesa", se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

— Residencial en vivienda unifamiliar.

— Terciario, en las siguientes categorías:

- Comercio minorista.

- Actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares.

- Bares, restaurantes, juegos recreativos.

- Actividades artesanales de tipo manual o tradicional que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 kW.

- Actividades profesionales que no requieran instalaciones especiales o potencia adicional a la prevista para el uso vivienda.

— Equipamiento:

- Docente: Todas las enseñanzas regladas del sistema educativo.

- Social:

- Sanitario.

- Asistencial.

- Cultural.

- Administrativo.

- Deportivo.

- Religioso.

- Centros de enseñanza no reglada, escuelas taller, formación de adultos y similares.

— Espacios libres:

- Plazas.

- Parques.
- Jardines.
- Áreas de juegos de niños.
- Áreas de deporte no reglado.

— Instalaciones urbanas: Comprende redes y canalizaciones de todo tipo de instalaciones urbanas previstas en el Plan, así como locales para centros de transformación y de regulación y mando de los servicios (riego, bombeo, grupos de presión y similares).

— Aparcamiento vinculado a la parcela y edificación de cualquiera de los usos anteriores.

— Viario, infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos asociados a la red viaria.

2. En el ámbito del Sector, se prohíben expresamente los siguientes tipos de usos:

— Industria y almacenamiento.

— Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automóviles y motocicletas.

3. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico o exclusivo los siguientes:

a) El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrá carácter de uso complementario para el uso determinado de vivienda, terciario y dotacional, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá carácter de uso complementario para cualquiera de los usos característicos o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela residencial o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico dotacional de equipamiento y servicios públicos, todos aquellos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios su funcionalidad de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.

d) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes de los previstos en los esquemas del Plano 11, justificándose en el Proyecto de Urbanización, sobre la base de criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones

particulares de cada zona. En el Proyecto de Compensación, se segregarán de las manzanas de uso residencial o equipamiento los terrenos afectados a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

CAPÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Criterios de aplicación.

En lo previsto en este capítulo serán aplicables supletoriamente las Normas Urbanísticas Subsidiarias vigentes, a las que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación, volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

Artículo 18.- Alineaciones.

1. Alineación de vial: Esta línea que se fija como tal en el Plano 6 de Red Viaria y Alineaciones del Presente Plan Parcial o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineaciones de la edificación: Es la línea que se fija en el Plano número 6 del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria o flexible de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Las determinaciones del Plano 6 tienen el siguiente carácter y criterios de aplicación:

a) “Línea máxima de frente continuo u homogéneo de edificación respecto de la alineación de vial:

— En el caso de actuación mediante Proyecto unitario de edificación para la totalidad de la manzana o frente continuo a lo largo de alguno de los lados mayores de la misma: La línea de edificación podrá coincidir con la línea fijada o retranquearse de forma homogénea a lo largo de todo el frente de la manzana. La fachada podrá alinearse en su totalidad a la línea fijada o formar grecas mediante inclinación uniforme respecto a la alineación de vial, siempre que el resultado del Proyecto sea perseguir una imagen “abierta” y “homogénea”.

— En caso de actuación mediante Proyecto individualizado por parcela o diferentes Proyectos a lo largo del lado mayor de las manzanas, la línea de edificación establecida en el Plano de Proyecto nº 8.1 y 8.2 “Plan de Etapas”, se entenderá como “línea obligada de disposición de la edificación”, salvo que se desee modificar mediante Estudio de Detalle para la manzana

que justifique la coherencia de la ordenación de volúmenes proyectada con las actuaciones edificatorias ya realizadas y con los objetivos generales de imagen urbana de este Plan.

c) “Línea máxima edificación respecto a la alineación de vial”: Se trata de un criterio de disposición de la edificación más flexible que el del apartado anterior, y que tiene el siguiente contenido normativo:

— En las manzanas de uso residencial: Bastará con que la composición del frente de edificación tenga una consecuencia homogénea en su relación con la línea máxima fijada, con el objetivo de generar una imagen de ordenación más flexible y abierta en determinados frentes como el del sistema de espacios libres.

— En las manzanas de equipamiento: La línea establecida tiene simplemente carácter de límite de ámbito de maniobra de la edificación en ordenación plenamente libre y abierta.

3.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial 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 19.- Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en los Planos de Proyecto número 6, Red viaria, alineaciones y rasantes, tomando como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Podrán reajustarse en la fase de Proyecto de Urbanización.

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

Artículo 20.- Definición de las condiciones de manzana y parcela.

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero

frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. Segregación de parcelas: No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

3 Parcela mínima. Se remite al artículo 77 de las Normas Subsidiarias, a efectos de nueva parcelación, serán las siguientes:

— Superficie mínima: 100 m².

— Fachada mínima: 8 metros.

— Fondo mínimo: 10 metros.

— Separación mínima a linderos enfrentados: 6 metros.

Artículo 21.- Altura de la edificación.

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros habrán de respetarse los dos.

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que queda garantizada la imagen urbana, y en el proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

Medición de la altura: Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

— Edificios con frente a una sola vía:

— Si la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

— Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

a) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o en chaflán:

— Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fuera una sola vía.

b) Edificación aislada o retranqueada: Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

— Se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada.

— Las construcciones por encima de la altura máxima sólo se podrán destinar a caja de escalera, depósitos, torres de recuperación, paneles solares, chimeneas y habitación ático libre abierta a planta inferior, chimeneas y trasteros, con una altura que no podrá exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal, y cuya superficie no excederá de un 10% de la parcela edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

— En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

— Las construcciones por encima de la altura máxima reguladora, computan superficie edificable asignada a la parcela.

Artículo 22.- Altura libre de plantas.

1. Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara inferior de techo y el pavimento del piso totalmente terminado. La altura mínima libre de plantas en el ámbito del Sector serán las siguientes:

— Uso vivienda: 2,75 metros.

— Uso terciario: 3,00 metros.

— Uso garaje y aparcamiento: 2,20 metros.

— Uso docente y servicios de interés público y social: según la normativa sectorial aplicable.

2. Altura de plantas: Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada en un mínimo de 2,75 m.l. en todas las plantas y un máximo de 4 metros en planta baja y 3,00 metros en las restantes.

Artículo 23.- Número de plantas.

1. El número de plantas que pueden edificarse, coincidente con el artículo 82 de las NN.SS., será de dos.

2. La anchura de calle, se medirá perpendicularmente de la línea de fachada a la de enfrente en el punto más desfavorable.

3. Los áticos tendrán como hemos articulado en el punto 5 del artículo 21.

Artículo 24.- Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2. Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

3. La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será del 70%.

Artículo 25.- Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total: Es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas que componen el edificio.

Edificabilidad: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en la parcela y la superficie de suelo de la misma.

4. Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan: Se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.

b) Computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 21 de las presentes Ordenanzas.

c) No se computan los soportales y parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

e) En ningún caso podrá ser superior a 2 m²/m²

Artículo 26.- Vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación de vial salvo con los vuelos permitidos en estas Ordenanzas.

2. Cuerpos volados cerrados: Fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

3. Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de alineación de vial las siguientes limitaciones:

Se dispondrá a una altura no inferior a 2,75 metros.

b) El vuelo máximo permitido sera de 0,50 metros.

Artículo 27.- Salientes no estructurales.

1. Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.

2. Las jambas de portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 10 centímetros.

3. Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 20 centímetros.

4. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle excediendo de la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a las presentes Ordenanzas, sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 28.- Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,75 metros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,75 y 1,25 metros por encima de la citada rasante.

3. Con carácter general no se permite el uso de una vivienda en sótanos y semisótanos.

Artículo 29.- Patios.

Los patios de parcela o de vivienda individualizada tendrán una superficie no inferior a 10 m y un lado mínimo de 2,80 metros en viviendas de una sola planta y de 12 m. en viviendas y un lado mínimo de 3,00 metros de dos plantas. El cerramiento de los mismos con relación a la calle o espacio público tendrá una altura opaca máxima de 2 metros, pudiéndose alcanzar hasta 2,5 metros con elementos transparentes o vegetales.

Contará con acceso desde un espacio público o privado a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo y su pavimento no podrá situarse a un nivel superior a 100 cm. por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o de ventilación, y en él se situarán desagües para pluviales y limpieza. El patio estará libre, prohibiéndose su uso como almacenamiento de utensilios, no permitiéndose ninguna instalación que invada su superficie y evitándose todo tipo de servidumbres como instalaciones de control y registros generales del edificio, cargen a patios privados de edificaciones plurifamiliares. No se permitirán las salidas de aire acondicionado a patios a los que abran huecos de luces o ventilación de distintos propietarios.

No se permitirán los patios cubiertos en edificios de viviendas cuando abran a ellos huecos de luces o ventilación distintos propietarios. Los patios cubiertos contarán con una superficie no inferior a una centésima parte de la de dichos patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación en viviendas unifamiliares con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cobertura, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 20% de la superficie del patio, y del 40% si fuera el tradicional patio cubierto con forjado a modo de castillete.

Se permiten los patios mancomunados comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya la mancomunidad mediante escritura pública inscrita en el Registro de Propiedad. La mancomunidad se establecerá como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles y no podrá cancelarse sin

autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista algunos de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Se prohíben los patios con el pavimento por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con ellos.

Artículo 30.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Se regulará por los artículos 86, 87, 88 y 89 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 31.- Condiciones generales de estética y de composición.

1. Todos los edificios deberán adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. En los proyectos de edificación se incluirá obligatoriamente la definición y tratamiento constructivo, de pavimentación o jardinería de los espacios no edificados de la parcela.

3. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.

4. Los revocos, enfoscados y enlucidos, deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para integración con el entorno existente.

5. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

6. Se permiten las cubiertas con azotea plana, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 35°. No se permiten las faldas de cubierta quebradas tipo mansarda o similares, ajenas al clima y cultura del lugar. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.

7. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública. Respecto a las antenas parabólicas, se prohíbe expresamente su

ubicación adosadas a paramentos de fachadas a red viaria o a espacios libres.

8. La instalación en el ámbito del Sector de estructuras de antenas de estaciones a base de telefonía móvil digital requerirá licencia municipal debiendo acreditarse gráficamente la ausencia de impacto visual desde los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos Municipales, en función de la localización que se pretenda.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 32.- Criterios de aplicación.

Todo lo no recogido en los próximos artículos se complementará con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.

Artículo 33.- Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará a lo establecido en la vigente Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

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

a) 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. El firme se realizará con pavimento bituminoso, con capa de rodadura a base de aglomerado.

b) Acerado:

— El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas hidráulicas o material similar y no resbaladizo, homologados por el Ayuntamiento y que cumplan las condiciones especificadas en la Norma U.I.3. de las Normas Técnicas. Los modelos habituales usados en el municipio. Los encintados se realizarán con bordillos de Hormigón vibrado.

— El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto al diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

c) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado:

— Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada de hormigón, al mismo nivel que el acerado; o soluciones diferenciadas similares en cuanto a textura o material.

d) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

— Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

— La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

— La pendiente transversal máxima será del 1,5%.

— Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

— Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 6% y del 1,5% respectivamente.

— Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.

— El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 2.d) de este artículo.

f) 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.

g) Cuando en las aceras se disponga 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, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,50 metros. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de la malla será de 2,5 cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) 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 en las cuales de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

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

c) Los hitos, mojones y bolardos que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo libre de 90 cm.

4. Las urbanizaciones del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustarán a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, el Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad en Extremadura, D.O.E. nº 9 de 24/enero/1998.

El artículo 52.3 del Reglamento de Planeamiento establece que el plan señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 (una plaza por cada 100 m² de edificación), estándar coincidente con el establecido por las NN.SS. El anexo 7 del RP, y al Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (D.O.E. nº 9 de 24/enero/1998), establecen las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria:

a) Las plazas de aparcamientos tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m.l.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,50 por 5,00 metros.

d) Si bien inicialmente sólo se admitió en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial, por los comentarios del arquitecto D. Juan Atilano Peromingo Camino, se ha realizado todo al exterior teniendo en cuenta la superficie edificable lucrativa.

En el Plano de Proyecto P.7. se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria, también se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación mínima necesaria. Los criterios con los que se ha solucionado este aspecto son los siguientes:

La superficie edificable lucrativa prevista en el Sector, es $47.494,87 \times 1,4 = 66.492,82 \text{ m}^2$, con lo cual es necesaria una reserva mínima efectiva de 665 aparcamientos, consideramos la contenida en el anterior plan parcial de 684, no obstante con las 665 cumplimos. El estándar se resuelve con plazas que se sitúan asociadas a la red viaria; de las cuales cabe considerar efectivas solamente, debido a las pérdidas por acceso a las viviendas, respecto a los que el Proyecto de Urbanización (si se realiza simultáneamente a los de edificación), podrá diseñar más exactamente y de forma coordinada, la situación de las pérdidas aparcamientos afectadas y su mejor solución de integración con el acerado como espacio peatonal. No se tienen en cuenta las situadas en el interior de cada parcela y se preveerán en los equipamientos espacios para cumplir esta función.

Artículo 34. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. El apartado de jardinería del Proyecto de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones del apartado 3.3.5 de la Memoria, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del proyecto.

5. Como base de forestación, se recomiendan las siguientes especies:

— Especies arbóreas:

— Hoja perenne:

<i>Ulmus pumila</i>	Olmo
<i>Ulmus minor</i>	Olmo
<i>Citrus amaranthus</i>	Naranja amarga

— Hoja caduca:

<i>Acer negundo</i>	Arce negundo
<i>Fraxinus spp</i>	Fresno
<i>Robinia pseudocacia</i>	Robinia, falsa acacia
<i>Gleditsia triacanthus</i>	Acacia tres espinas
<i>Celtis australis</i>	Almez
<i>Jacaranda minosaefolia</i>	Jacaranda
<i>Cercis siliquastrum</i>	Árbol de Judea
<i>Tipuana speciosa</i>	Tipuana

— Especies arbustivas:

— Hoja perenne:

<i>Tuya occidentalis</i>	Tuya
<i>Nerium oleander</i>	Adelfa
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor
<i>Lantana camara</i>	Verbena
<i>Laurus nobilis</i>	Laurel
<i>Lavandula dentata</i>	Lavanda
<i>Rubus ulmifolius</i>	Zarza

— Hoja caduca:

<i>Rhamnus lycioides</i>	Espino negro
<i>Cytisus patens</i>	Godua
<i>Cytisus gradiflorus</i>	Escobón
<i>Bougainvillea glabra</i>	Buganvilla
<i>Jasminum grandiflorum</i>	Jazmín
<i>Wisteria sinensis</i>	Glicina

— Especies tapizantes:

Cynodon dactylon, *Artemisia spp*, *Zoysia japonica*, *Festuca ovina*, *Festuca arundinacea*, *Festuca rubra* y *Pennisetum clandestinum*.

Artículo 35.- Abastecimiento de agua. Hidratantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La dotación de agua potable se basará en una dotación, mínima diaria de 250 litros por habitante y día.

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

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de un metro por segundo.

d) El material de las tuberías recomendado será el polietileno, o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cms. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones —en su caso— serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cms.

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

5. Estanqueidad de la red de agua potable: las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

— La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P = 0,07.L.D$, siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D: Diámetro interior de la tubería en metros.

Artículo 36.- Alcantarillado.

1. En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

b) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

c) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:

— Profundidad mínima a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cms.

— Profundidad mínima a conducciones eléctricas: 20 cms.

d) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentos ni erosiones.

e) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima sera de 0,5 m³.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

— Sección mínima: Ø 300 mm.

— Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

— Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm².

— La pérdida máxima P permitida durante una hora:

$$P = 0,25.[1+0,5.J].L+0,5.d].L.d.$$

Donde,

P: Cantidad de agua perdida en litros.

J: Pendiente del conducto en tanto por uno.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba en metros.

D: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

Artículo 37. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

3. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

4. En la ordenación establecida, tanto en Plano de Proyecto P.5., como en las condiciones particulares de zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación basándose

en criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

Artículo 38. Telecomunicaciones.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

- Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 2.066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.
- Real Decreto 1.912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

2. Se recomienda la actualización del Proyecto a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo, entre la redacción y la ejecución (en especial de últimas fases). En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrán en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización AENOR, y recomendaciones internacionales de la UIT, ISO, CEI.

3. El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructuras, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

- Principio general de neutralidad, transparencia y no discriminación, entre sistemas técnicos y operadores.
- Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores.
- Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable con las siguientes prestaciones técnicas mínimas:
- Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.
- Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, vídeo bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

— El diseño de redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

4. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los aceras, con el trazado cuyo esquema se recoge en el Plano de Proyecto P. 5.

Artículo 39.- Zonas.

En el ámbito del Sector, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano 4 Zonificación:

- a) Zona residencial unifamiliar.
- b) Zona de servicios de interes público y social (SIPS).
 - Subzona comercial.
 - Subzona social.
 - Subzona deportivo.
- c) Zona docente.
- d) Zona de sistema de espacios libres.
 - Subzona jardines.
 - Subzona áreas de juego y recreo de niños.
- e) Zona de viario.

Artículo 40.- Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar.

1. Delimitación: Esta zona comprende las parcelas así calificadas en el Plano 4 e identificadas en el 5 como 1, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 21.
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: Se permite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 100 m².
- b) Frente mínimo: 8,00 metros.
- c) Fondo mínimo: 10 metros.

d) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice, en su caso, la parcelación o segregación de las manzanas (Proyecto de Compensación o parcelación), se ajustarán a las condiciones anteriores, y distribuirán la superficie máxima edificable y número de viviendas y aparcamientos asignados en las presentes Ordenanzas.

e) Cuando la parcelación tuviere por objeto la promoción de edificación individualizada de viviendas, o fragmentara la manzana dando lugar a proyectos edificatorios diferentes a lo largo de cualquiera de los lados mayores de la misma, se entenderá como “línea obligada de disposición de la edificación coincidente con la alineación de vial”, salvo que mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se establezcan condiciones de ordenación de volúmenes para el conjunto de la manzana, que garanticen el control y homogeneidad formal del resultado de diferentes intervenciones edificatorias.

4. Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima de la parcela: 70%.

En caso de una sola planta se permitirá ocupar la totalidad del solar con las limitaciones de ventilación e iluminación de estancias vivideras en patios regulados en esta ordenanza.

b) Separación mínima de la edificación a los linderos traseros de parcela: 5 mts.

c) Altura: Altura máxima: 7 m.

Número obligado de plantas: B+1.

Tendrá vigencia lo recogido en el artículo 22.

Por encima se situarán tan sólo cajas de escaleras, chimeneas, dependencias destinadas a albergar instalaciones y monteras acristaladas total o parcialmente. Con una superficie no superior al 10% de la parcela neta edificable y máximo de 20,00 m².

Las viviendas responderán a la estructura familiar predominantemente agrícola.

El terreno destinado a viviendas se ha cifrado en 41.933,29 m², que supone el 49,14% de la superficie de ensanche programada.

d) Posición de la edificación: Según se regula en los Planos 4 y 5, con el contenido y posibilidades que se especifican en el artículo 18 para cada uno de los conceptos.

e) Ocupación bajo rasante: En el supuesto de actuación con Proyecto unitario de edificación para el conjunto de la manzana, o agrupando más de 5 viviendas, se permite la construcción de un

sótano o semisótano, bajo la superficie ocupada por la edificación, con destino exclusivamente al uso de garaje o trastero.

5. Reserva de aparcamientos en la parcela: No se han tenido en cuenta la reserva en el interior de cada parcela o manzana como se observa en el Plano 7.

6. Condiciones de uso: Usos permitidos o alternativos (según se especifica):

— Con carácter minoritario en cuanto a ocupación, se permiten actividades profesionales, artesanales y comercio minorista en planta baja, que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 Kw.

— Uso alternativo de equipamiento.

Artículo 41.- Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social (SIPS).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano 4 y P.5 las parcelas identificadas como 9 y el comercial las 3 y 20.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado (SIPS comercial), y de dominio y uso público (el SIPS social).

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación, salvo los terrenos afectos a instalaciones urbanas (centro de transformación, control de las instalaciones) previstas expresamente en el Plan, o ubicadas por el Proyecto de Urbanización en terrenos en los que las condiciones particulares de uso de estas Ordenanzas lo permiten.

4. Condiciones de edificación: Las especificadas en el artículo 40. Ocupación máxima de la parcela en planta baja en caso de local pueden alcanzar el 100%, en la alta será del 70%, con las limitaciones de ventilación e iluminación de estancias vivideras en patios regulados en esta ordenanza.

5. Condiciones particulares de uso:

a) SIPS comercial:

— Uso característico: Terciario en todas sus categorías.

— Uso permitido: Equipamiento social en todas sus categorías.

b) SIPS social:

— Uso característico: Equipamiento social en todas sus categorías.

— Usos permitidos: Docente y espacios libres en la zona que no sea ocupada por la edificación, si se justificare que está la zona cubierta podrá destinarse a otro uso de equipamiento.

Artículo 42.- Condiciones particulares de la zona docente.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano 4 de Zonificación y la parcela identificada en el Plano 5 como 9 y 10.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

4. Condiciones de edificación:

— Las especificadas en el artículo 40 y en el Plano 5, en lo referente a ordenación de la edificación. En cualquier caso, se permiten las condiciones adicionales de edificación y ocupación que en cada momento pudiera exigir la normativa sectorial que regule y afecte al equipo a implantar, normativa que se entenderá asumida en todo momento por el presente Plan, siempre que no se supere la altura y número de plantas permitidos.

5. Condiciones particulares de uso:

— Uso característico: Equipamiento docente en cualquiera de las enseñanzas regladas del sistema educativo y los usos complementarios asociados al programa del centro a instalar, y espacios libres y deportivos vinculados al centro.

Artículo 43.- Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano 4, y los identificados como 4, 5, 19, 22, y 23 en el Plano 5.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

4. Condiciones de la edificación: Relativas a 4 y 5.

a) Serán muy limitadas de ocupación y de edificación, para permitir la instalación, mediante concesión municipal en alquiler o derecho de superficie (en ningún caso desafección del dominio público), de actividades de apoyo del carácter público de estos espacios.

b) Usos permitidos:

— previa concesión municipal de carácter temporal en alquiler o derecho de superficie, y con el límite de construcción establecido en el Anexo de estas Ordenanzas:

— Kioscos de prensa, golosinas, heladerías y cafetería.

— infraestructuras urbanas de mínima ocupación en superficie (centros de transformación, control de instalaciones).

A las 19, 22 y 23 afecta lo regulado por la Ley de Carreteras 25-88, así como lo articulado por el Reglamento General que la desarrolla, por lo que no se realizarán en ellas construcciones fijas y cualquier construcción serán las que permitan dicha Ley y su Reglamento.

Artículo 44.- Condiciones particulares de la zona de viario.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos calificados con dicha denominación en el Plano 6.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio público.

3. Condiciones particulares de uso:

— Uso exclusivo: Viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

— Usos permitidos:

— Aparcamientos asociados a la red viaria.

— Jardines de protección y acondicionamiento del viario allí donde su sección lo permite.

Tocina (Sevilla), 11 de junio de 2002. José María Rodríguez Dávila. Arquitecto.