

Secretaría General en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente en que tenga lugar la publicación de esta Resolución, tal como disponen los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

También se podrá interponer, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la publicación de esta Resolución el correspondiente recurso Contencioso Admi-

nistrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1, artículo 8 y artículo 14.1 Segunda, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Mérida, 24 de julio de 2003.

El Secretario General de Presidencia de la Junta de Extremadura,  
JESÚS HERNÁNDEZ ROJAS

## III. Otras Resoluciones

### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2003, del Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se dispone la ejecución de la sentencia nº 589, de 11 de abril de 2003, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el recurso contencioso-administrativo nº 265/2001.*

En el Recurso Contencioso-Administrativo, núm. 265 de 200/1, promovido por el Procuradora D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA MUÑOZ GARCÍA, en nombre y representación de DON ANTONIO MARÍA CALVO VAQUERO, contra la JUNTA DE EXTREMADURA, representada por el LETRADO DE LA JUNTA DE EXTREMADURA; recurso que versa sobre: "Resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura que deniegue responsabilidad patrimonial".

El artículo 9.1 del Decreto 59/1991, de 23 de julio, por el que se regula la tramitación administrativa en la ejecución de las resoluciones judiciales, establece que el titular del órgano competente dictará la correspondiente resolución en orden al cumplimiento de la sentencia.

Por tanto, y en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente

#### RESUELVO

Proceder a la ejecución del fallo de la Sentencia nº 589, de 11 de abril de 2003, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dictada en el Recur-

so Contencioso-Administrativo núm. 265 de 2001, llevando a puro y debido efecto el fallo, que es del siguiente tenor literal:

"Que estimando el recurso contencioso-administrativo formulado por la procuradora Sra. Muñoz García, en nombre y representación de Don Antonio María Calvo Vaquero, contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, de la petición de responsabilidad patrimonial presentada ante la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 22 de diciembre de 1999, anulamos la misma por no ser ajustada a Derecho y condenamos a la Administración Autonómica demandada a abonar al actor la cantidad de 3.082,58 €, más el interés legal de dicho importe desde la fecha de la presentación de la reclamación administrativa."

Mérida, 4 de julio de 2003.

El Consejero de Cultura y Medio Ambiente,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Sector SAU-I, en Santibáñez el Alto.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de febrero de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como el informe técnico emitido 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

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

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,  
LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

## ANEXO

### 4. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1.- GENERALIDADES

##### 1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de exclusiva aplicación en el ámbito del Sector I objeto de este Plan Parcial.

##### 1.2.- OBJETO

El objeto de estas Ordenanzas es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito señalado en el artículo anterior, y serán de preferente aplicación.

##### 1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

##### 1.3.01.- ACCESO

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

##### 1.3.02.- ALINEACIÓN ACTUAL

Está constituida por los linderos de las fincas con los viales existentes.

##### 1.3.03.- ALINEACIÓN EXTERIOR

Es la que establece el límite entre el espacio público y privado.

##### 1.3.04.- ALINEACIÓN INTERIOR

Es la línea que limita las zonas edificables de las no edificables definidas por este Plan Parcial.

##### 1.3.05.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Está constituida por la distancia vertical medida desde la rasante del terreno o de la acera, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

##### 1.3.05.Bis.- ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

##### 1.3.06.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación será medida por el número de plantas y por la distancia vertical, y si las ordenanzas señalan los dos tipos de medidas, ambos serán respetados.

### 1.3.07.- ANCHO DE CALLE O DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

### 1.3.08.- ÁREA DE MOVIMIENTO

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

### 1.3.09.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Indica el número de metros cuadrados que pueden edificarse por metro cuadrado de suelo edificable. También indica la relación existente entre la superficie a edificar y la superficie total del área.

### 1.3.10.- CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Constituye la cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

### 1.3.11.- CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA

Se entiende por tal a los elementos constructivos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

### 1.3.12.- EDIFICACIÓN ADOSADA

Construcción que posee sus caras laterales unidas a los linderos laterales de la parcela.

### 1.3.13.- EDIFICACIÓN AISLADA

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la edificación.

### 1.3.14.- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERÍAS

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites laterales se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

### 1.3.15.- EDIFICACIÓN PAREADA

Construcción que posee únicamente una de sus caras unida a uno de sus lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

### 1.3.16.- ELEMENTOS SALIENTES

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

### 1.3.17.- ENTRANTES DE LA LÍNEA DE FACHADA

Son los elementos de la edificación situados al interior del plan que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

### 1.3.18.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Es la parte no edificable de la parcela que es de propiedad y uso privado.

### 1.3.19.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son los terrenos no edificables de dominio y uso público.

### 1.3.20.- FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA

Se entiende como fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

### 1.3.21.- FINCA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca delimitada por las alineaciones actuales.

### 1.3.22.- FONDO EDIFICABLE

Es la máxima distancia, medida en cada punto de la alineación exterior y perpendicularmente a ella, en que puede encontrarse edificación. Se determina así una alineación interior.

### 1.3.23.- OCUPACIÓN

Es la relación existente entre la superficie de proyección sobre un plano horizontal, de toda edificación, incluso la subterránea y los cuerpos volados respecto de la superficie de parcela edificable. Se expresa en tanto por ciento y las ordenanzas limitan su valor máximo.

La superficie máxima de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

### 1.3.24.- PARCELA

Superficie de terreno de un único propietario que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento.

**1.3.25.- PARCELA EDIFICABLE**

Es aquella que posee las condiciones establecidas por el planeamiento para edificar en ella, quedando delimitada por las alineaciones interiores.

**1.3.26.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

Es la superficie mínima regulada por cada Ordenanza particular, que posee las condiciones suficientes para poder edificar en ella.

**1.3.27.- PARED MEDIANERA. LÍNEA DE MEDIANERÍA**

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

**1.3.28.- PATIO DE LUCES Y VENTILACIÓN**

Se define como patio de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

**1.3.29.- PATIO DE PARCELA**

Es el espacio libre dentro de la parcela edificable.

**1.3.30.- PLANTA ALTA**

Es la planta construida sobre la planta baja de la edificación.

**1.3.31.- PLANTA BAJA**

Es aquella que sirve de acceso a la edificación y cuyo pavimento no se encuentra a una distancia mayor a 1 m por encima o por debajo de la rasante del terreno.

**1.3.32.- PLANTA SEMISÓTANO**

Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo se encuentra por encima de la rasante del terreno de forma que le permite abrir huecos de luz y ventilación y cuyo suelo está a más de 1 m por debajo de la misma.

**1.3.33.- PLANTA SÓTANO**

Es aquella que se encuentra por debajo de la rasante del terreno.

**1.3.34.- RASANTES ACTUALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles existentes.

**1.3.35.- RASANTES OFICIALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles definidas por el planeamiento.

**1.3.36.- RETRANQUEO DE FACHADA O FRONTAL**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la línea de fachada de la edificación principal, de la alineación exterior, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

**1.3.37.- RETRANQUEO A LINDERO**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

**1.3.38.- SOLAR**

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: Viario por calzada, pavimentado y, encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela; abastecimiento de agua; evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica; reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en el Capítulo 6.

**1.3.39.- SUPERFICIE EDIFICABLE**

La superficie edificable se deduce de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela edificable. Es el máximo valor que puede alcanzar la suma de las superficies construidas en cada planta por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

**1.3.40.- USO AGROPECUARIO**

Corresponde a todos aquellos espacios y locales destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

A.- Categoría 1ª: Espacios y locales menores de 50 m<sup>2</sup> de superficie y reducido número de cabezas de ganado.

B.- Categoría 2ª: Espacios y locales mayores de 50 m<sup>2</sup> de superficie.

### 1.3.41.- USO APARCAMIENTO

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

### 1.3.42.- USO COMERCIAL

Comprende los espacios y locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al pormenor y permuta de mercancías.

A.- Categoría 1ª: Locales de menos de 75 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª: Locales entre 75 y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

C.- Categoría 3ª: Locales entre 250 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación se establecen las siguientes:

1º en planta baja de edificios de viviendas.

2º En edificios de uso predominantemente comercial.

### 1.3.43.- USO COMPLEMENTARIO

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Estos usos se darán siempre en menor intensidad que el principal, no debiendo superar en conjunto al mismo.

Su necesaria interrelación obliga a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

### 1.3.44.- USO DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a equipamiento de uso público y dominio tanto público como privado.

Se consideran los siguientes tipos:

1.- Escolar: Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

2.- Deportivo: Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de deportes o ejercicios de cultura física.

3.- Asistencial: Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al cuidado y atención de enfermos o personas que por sus características lo requieran.

### 1.3.45.- USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admi-

tiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en este Plan Parcial, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, salvo la especificada en la ordenanza correspondiente.

### 1.3.46.- USO HOSTELERO

Comprende los edificios y locales destinados al alojamiento temporal de personas.

A.- Categoría 1ª: Hasta 10 habitaciones o 250 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª: Hasta 25 habitaciones o entre 250 y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

### 1.3.47.- USO INDUSTRIA Y ALMACENES

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, como el almacenamiento de las mismas.

A.- Categoría 1ª: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario y con superficie menor a 75 m<sup>2</sup>.

B.- Categoría 2ª: Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre nociva o peligrosa.

C.- Categoría 3ª: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente o que unido a la demanda tradicional llegará a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

D.- Categoría 4ª: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

**1.3.48.- USO OFICINAS**

Comprende los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado.

A.- Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª: Oficinas profesionales entre 200 y 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación podrán ser:

1º.- Anexo en vivienda.

2º.- En Planta baja y 1ª de la edificación.

**1.3.49.- USO PRINCIPAL**

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**1.3.50.- USO PROHIBIDO**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su previsión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

**1.3.51.- USO RESIDENCIAL**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

A.- Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, o la situada en la única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.- Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**1.3.52.- USO REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS**

Corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluyendo centros sociales, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

A.- Categoría 1ª: Hasta 75 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª: Entre 76 y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

C.- Categoría 3ª: Entre 250 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

**1.3.53.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formas vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

**2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Los usos del suelo que abarca este Plan Parcial se encuentran recogidos y grafiados en el Plano N° 06-P01: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES, relativo a la zonificación del Sector, y que forma parte de los “planos de proyecto u Ordenación” del Documento N° 3 del Plan Parcial.

**2.1.1.- SUELO EDIFICABLE**

Es el suelo comprendido dentro de la línea de edificación de cada volumen construido en cada parcela, manzana o zona.

**2.1.2.- SUELO NO EDIFICABLE**

Es la superficie de terreno que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por la ordenanza para cada parcela, manzana o zona.

**2.1.3.- SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO**

Es el suelo no edificable destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas.

En el caso de este Plan Parcial, este suelo serán las vías rodadas y de peatones, los parques y jardines, los juegos de niños y aquellos otros espacios excedentes de la utilización edificatoria de zonas con usos diversos, que así se fijen en las Ordenanzas.

Los suelos que tienen estas características se encuentran definidos dentro de las distintas zonas del Plan Parcial.

**2.1.4.- SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO**

Se entiende por suelo no edificable de uso privado, aquel suelo no edificable destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, manzana o zona.

Normalmente serán los espacios no edificados de las parcelas de propiedad privada, que según las Ordenanzas no tengan la obligación de ser de uso público.

## 2.2.- USOS GLOBALES

Los usos permitidos (Principales y Complementarios) son:

- Residencial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Reunión y Espectáculos.
- Dotacional.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.

Los usos prohibidos son:

- Agropecuario.
- Ciertas categorías de los usos permitidos (Se recogen en las Normas Particulares de Edificación).

## 2.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El plan parcial se desarrollará mediante las figuras de planeamiento que se considere oportuno, dentro de las previstas en la Ley del Suelo.

### 2.3.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Sector comprenderá una unidad de ejecución, que se establecerá atendiendo a los criterios, requisitos y procedimiento establecido en los artículos 144, 145, 146 y concordantes de la Ley del Suelo.

### 2.3.2.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes ya establecidas por el planeamiento urbanístico municipal a nivel detallado (Plan Parcial en Suelo Apto para Urbanizar).

Al Estudio de Detalle, según el art. 91.1 LS, le queda asignada una específica y doble función urbanística:

- a.- La de completar las determinaciones del planeamiento municipal previo.
- b.- La de adaptar dichas determinaciones.

Ambos cometidos no son idénticos. Mientras el primero implica la innovación de la ordenación urbanística mediante la fijación de determinaciones omitidas por el planeamiento previo, pero deriva-

bles de éste, el segundo consiste simplemente en una concreción o desarrollo interpretativo de previsiones ya operadas por este último.

De acuerdo con lo dispuesto en los arts. 91.2 LS y 65.1 RP, el contenido del Estudio de Detalle tiene por objeto prever o reajustar, según los casos:

#### 1.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este aspecto, las determinaciones del Estudio de Detalle pueden comprender:

— El señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando el Plan Parcial que complementa no las haya fijado. Esta determinación sólo es posible respecto de las vías de la red de comunicaciones definida por el Plan Parcial (art. 65.2 RP).

— La adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan Parcial desarrolladas a la realidad del terreno o del viario, pero sin que ello suponga en modo alguno una clara o sustancial alteración de éstas. En todo caso, no puede tener como resultado ni la reducción de la anchura de los viales o de las superficies de espacios libres, ni el aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas a las parcelas o solares definidos por las alineaciones adaptadas o reajustadas (art. 65.3 RP).

#### 2.- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial complementado.

También en este caso las determinaciones del Estudio de Detalle pueden significar:

— La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables cuando tal previsión no se contenga en el Plan Parcial que detalle y siempre a partir y con respeto de las prescripciones de éstos.

— La reordenación de los volúmenes efectiva y concretamente asignados por el Plan Parcial en cuestión, dentro de los límites que enmarcan sus funciones.

— La definición del viario interior de acceso a las edificaciones resultantes de la ordenación o reordenación de volúmenes, como complemento de la red viaria definida en el planeamiento desarrollado.

Estas determinaciones tienen un específico límite de validez: no pueden dar lugar ni a un aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas permitidas o de los volúmenes edificables, ni a un incremento de la densidad de población, así como tampoco a una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan Parcial desarrollado (art. 65.4 RP).

El art. 91.4 LS se limita a disponer que los Estudios de Detalle han de comprender los documentos justificativos de las

determinaciones que establezcan; prescripción legal que ha sido desarrollada por el art. 66 RP, conforme al cual dicho contenido documental se limita a dos documentos:

1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

A este documento escrito debe añadirse, en el caso de que el Estudio de Detalle modifique (reordene) la disposición espacial de volúmenes efectuada por el Plan Parcial desarrollado, un estudio comparativo de la edificación resultante de la aplicación de las determinaciones de este último y de las establecidas por el Estudio de Detalle con el fin específico de justificar el cumplimiento de los límites legales impuestos a esta figura y, muy especialmente, de la prohibición de aumento de volumen edificable.

2.- Planos de Ordenación que representen gráficamente dichas determinaciones y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriores existentes (las del planeamiento completado, adaptado o reajustado).

### 2.3.3.- PARCELACIÓN

La Parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria informativa y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Planos.

### 2.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tiene por objeto el conjunto de las de urbanización (vialidad, saneamiento, electricidad, etc.) previstas por el Plan Parcial y referidas a las unidades de ejecución delimitadas para la ejecución del mismo, con la finalidad de la materialización íntegra y sistemática de la actuación urbanizadora.

Su función urbanística se reduce así a la de servir de vehículo técnico instrumental para el desarrollo de la actividad material última precisa para que las determinaciones del Plan Parcial se hagan realidad. A su través, por tanto, no es posible el ejercicio de la potestad de ordenación o de planeamiento. De ahí la doble prohibición legal que enmarca, por vía negativa, su función urbanística:

1.- No pueden contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación (art. 92.1 LS y 67.4 RP).

2.- No pueden modificar las determinaciones del Plan Parcial que desarrollen y ejecuten (art. 92.2 LS y 68.1 RP).

En cuanto al contenido sustantivo y documental, la LS en su art. 92.3, sólo se refiere al contenido documental de los Proyectos de Urbanización. El objeto y función de los mismos se recoge en el art. 70.1 RP, que impone la inclusión en ellos de las siguientes obras:

a.- De la propia unidad de ejecución:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Servicios telefónico, de suministro de gas, etc. (cuando se contemple su establecimiento en este Plan Parcial).

b.- De conexión de la unidad de ejecución con el resto del área urbana (art. 70.3 RP):

- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la población.
- Acreditación de que estos servicios generales de la población tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los de la unidad de ejecución.

Desde el punto de vista formal, ese contenido sustantivo de los Proyectos de Urbanización se plasma (según los arts. 92.3 LS y 69 RP) en los documentos característicos de todo proyecto técnico de obras:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos, tanto de información y situación en relación con el conjunto urbano como de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas (no necesario cuando la urbanización se ejecute por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario).



— Evaluación económica: mediciones, cuadro de precio descompuestos y presupuesto.

### 2.3.5.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente Etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos, de acuerdo con el art. 41 y 42 del Reglamento de Gestión:

A.- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.- Que se haya formalizado ante Notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

### 2.4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, los propietarios de los terrenos están obligados a:

A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 al 61 del Reglamento de gestión Urbanística.

B.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

C.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización, como determina la ficha correspondiente al Sector objeto de este Plan Parcial, en la forma y plazos allí fijados.

D.- Efectuar, gratuitamente, libres de carga y gravámenes, y formalizadas ante Notario, las cesiones siguientes:

1.- Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector.

2.- Terrenos destinados a viales interiores del Sector.

3.- Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y recogidas en las fichas de desarrollo:

— Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

— Centros docentes y culturales públicos.

— Instalaciones deportivas públicas y de recreo.

— Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

4.- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

### 3.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Las alineaciones de la edificación con respecto a las vías públicas serán las señaladas en la documentación gráfica al respecto.

La alineación oficial no podrá ser sobrepasada por ningún elemento integrante de la obra, en especial lo que se refiere a la estructura interna de los edificios. Cualquier otro elemento que sobresalga de dicha alineación requerirá la oportuna licencia municipal.

La localización del mobiliario urbano sobre las aceras, requerirá por parte del ayuntamiento y previo a la concesión de la licencia, un estudio ambiental del conjunto.

### 4. CONDICIONES GENERALES DE USO

#### 4.1.- REGULACIÓN DE USO

El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

#### 4.2.- TIPOS DE USO

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan Parcial como Uso Principal, Uso Complementario y Uso Prohibido.

#### 4.3.- CLASES DE USO

A los efectos de Plan Parcial, los usos se clasifican en:

— Usos globales que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general y que incluyen mezcla diversa de usos públicos y privados.

— Usos pormenorizados que definen los distintos tipos o categorías en que éstos se subdividen.

#### 4.4.- CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

##### 4.4.1.- USO RESIDENCIAL

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento:

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación:

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones:

1.- De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/segundo por día y por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

2.- De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

3.- De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, y a través de fosa séptica en el suelo no urbanizable.

4.- De calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

5.- De servicios: Los edificios no destinados a vivienda unifamiliar deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras,

el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases:

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,80 m por encima de caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.- Condiciones de comunicaciones interiores:

El ancho mínimo de escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

F.- Condiciones de humedades e impermeabilización:

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentran en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

G.- Normativa de rango superior:

Los servicios técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que le sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

H.- Condiciones de superficie y dimensiones mínimas:

El programa mínimo de vivienda es el formado por Estar-Comedor, Cocina, 1 Dormitorio y Aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda:

— Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

— Salón-Comedor: 15 m<sup>2</sup> en viviendas de 3 dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en viviendas de más de 3 dormitorios.

- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> el individual y 8 m<sup>2</sup> los dobles, de superficie útil.
- Baño: 3 m<sup>2</sup> (inodoro, lavabo, bidé y ducha).
- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup> (inodoro y lavabo).
- Pasillos: 0,80 m de ancho mínimo.

Será obligatorio que exista como mínimo un baño o aseo por vivienda.

#### 4.4.2.- USO COMERCIAL, OFICINAS Y DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C, D, F y G del uso residencial teniendo en cuenta que el ancho de escaleras en edificios públicos deberá ser de 1,20 m y que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de la Hostelería. Las respectivas categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> deberán contar con reservas de aparcamiento no menores de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de local.

#### 4.4.3.- USO DE APARCAMIENTO

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada en ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Debiendo cumplir la normativa específica que le sea de aplicación.

#### 4.4.4.- USO DOTACIONAL

Los equipamientos deberán cumplir con las condiciones particulares señaladas por los distintos organismos y Reglamento de Espectáculos Públicos para cada uno de ellos según su uso.

Aparte de ellos las condiciones generales para los que concentren un número superior a 10 personas serán:

1.- Los locales habitables deberán poseer huecos o aberturas para iluminar y ventilar a espacios libres exteriores de cualquier tipo.

Las dimensiones mínimas que se aplicarán a los locales habitables se regularán de acuerdo con el Código Civil.

En aquellos locales donde la ventilación no sea natural estarán acondicionados por medios mecánicos de extracción y depuración de aire.

En los edificios en que exista el uso de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2.- Las escaleras de servicio público deberán poseer un ancho mínimo de 1,20 m.

3.- Los locales estarán provistos de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles en cada caso de acuerdo con el tipo de uso que estime necesario el Servicio Municipal de Incendios.

4.- La estructura del edificio será resistente al fuego. A tal efecto, se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en materia de incendios por la Norma NBE-CPI-96 o la que en su caso la sustituya.

5.- Serán exigidas las instalaciones necesarias para garantizar a los vecinos la supresión de molestias por ruidos. Se atenderá a la Norma Básica NBE-CA-82 o la que en su caso la sustituya.

6.- Como locales de uso público se podrán habilitar semisótanos con ventilación, sólo en aquellos casos en que fueran dependencias de locales exteriores.

Deberán disponer como mínimo de un inodoro y un lavabo hasta 100 m<sup>2</sup> edificados; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de locales.

#### 4.4.5.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

### 5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 5.1.- OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto, se dividen en acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

#### 5.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

##### 5.2.1.- ALINEACIONES

Las alineaciones interiores vienen fijadas por las normas particulares de cada zona.

Las alineaciones exteriores serán las recogidas en el Plano N° 07-P.02.

#### 5.2.2.- RASANTES

Las rasantes serán las recogidas en el Plano N° 07-P.02.

#### 5.2.3.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable viene fijada por las normas particulares de cada zona.

#### 5.3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento constructivo asignado a las parcelas.
- Condiciones de forma y volumen.

#### 5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

##### 5.4.1.- RETRANQUEO DE FACHADA O FRONTAL

El retranqueo de fachada o frontal viene fijado por las normas particulares de cada zona.

##### 5.4.2.- RETRANQUEO A LINDERO

El retranqueo a lindero viene fijado, igualmente, por las normas particulares de cada zona.

##### 5.4.3.- ÁREA DE MOVIMIENTO

El área de movimiento se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona.

##### 5.4.4.- FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA

La fachada de la construcción o línea de fachada viene fijada por el retranqueo establecido por las normas particulares de cada zona.

##### 5.4.5.- FONDO EDIFICABLE

Se determina por los retranqueos a linderos fijados por las normas particulares de cada zona.

#### 5.5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO ASIGNADO A LAS PARCELAS

##### 5.5.1.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Viene fijado por las normas particulares de cada zona.

##### 5.5.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE

Se contabilizará como superficie edificable:

A.- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B.- La edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformaciones, etc...).

##### 5.5.3.- OCUPACIÓN

Viene fijada por las normas particulares de cada zona.

#### 5.6.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLÚMEN

##### 5.6.1.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Las tipologías edificatorias permitidas en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente, definiendo esta normativa general tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son:

- A.- Edificación aislada.
- B.- Edificación pareada.

##### 5.6.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Viene fijada por las normas particulares de cada zona.

##### 5.6.3.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Está regulada por las normas particulares de cada zona.

Se consideran plantas computables a estos efectos la planta baja, planta alta y planta semisótano que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura será medida sobre la vertical en el punto medio de la fachada, desde la cota de la acera o de la rasante del terreno en cada caso.

En caso de fachadas de longitud mayor de 10 m en pendiente, la altura se medirá por tramos de 5 m de largo.

#### 5.6.4.- ALTURA LIBRE DE PISOS

A efectos de estas normas de edificación se consideran pisos: La planta semisótano, baja y plantas altas.

Su altura mínima será de:

- 240 cm en plantas baja y altas.
- 220 cm en planta semisótano.

#### 5.6.5.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA AUTORIZADA

Se permiten por encima de la altura máxima autorizada, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta más que para instalaciones necesarias para el servicio exclusivo del edificio y almacenaje.

#### 5.6.6.- PARED MEDIANERA. LÍNEA DE MEDIANERÍA

Las medianeras que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normas de aplicación.

#### 5.6.7.- ELEMENTOS SALIENTES

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por lo determinado por las ordenanzas particulares de zona, y por lo siguiente:

A.- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,40 m como mínimo, que no tengan una longitud superior a 4,00 m y se retranqueen un mínimo de 0,60 m del encintado de la calle o arbolado existente.

#### 5.6.8.- PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

— La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H del paramento frontal.

Tendrán, en cualquier dirección, como mínimo la mitad de la altura de la edificación y en cualquier caso, para habitaciones vivideras, las luces rectas serán de 3 m como mínimo.

#### 5.6.9.- ACCESO

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m y una altura máxima de 4,00 m y su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

### 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas Normas Generales serán de aplicación en los espacios libres urbanos, zonas verdes y red viaria del Sector objeto del presente Plan Parcial.

Se considera espacio libre urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación. Este espacio libre podrá ser público o privado.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su privacidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el art. 6.2 del presente apartado.

En el espacio libre público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria.
- Zonas verdes y espacios libres.

### 6.1.- RED VIARIA

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

— Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de proyecto.

— Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo en casos excepcionales.

El pavimento de acera será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m diferenciándose por distinta cota.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a plantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Se deberá asimismo contemplar el diseño de playas de aparcamiento donde se realice el estacionamiento de vehículos en un intento de evitar aglomeraciones junto a las zonas de afluencia.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales. En cualquier caso, las obras de urbanización se adaptarán a lo establecido por la “LEY 8/1997, DE 18 DE JUNIO, DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN EXTREMADURA” y por el “DECRETO 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura”.

— El alumbrado público será de báculo vertical situado en la parte exterior de la acera.

Estos báculos verticales, se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiéndose una altura mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a la selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

### 6.2.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

— Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje.

— La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las zonas de “verde privado” correspondientes a los terrenos no edificables de cada una de las parcelas residenciales, los espacios de uso público (jardines y zonas de juegos infantiles) y en los terrenos no edificables correspondientes al uso comercial y social o servicios se mantendrá el arbolado preexistente. No serán permitidas las cortas a matarrasa aunque se permitirán actuaciones muy concretas previamente autorizadas por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, donde se incluyen la realización de labores de mantenimiento de la vegetación.

### 6.3.- BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES

#### 6.3.1.- ALUMBRADO

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio o alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

	Niveles de Iluminación		
	Iluminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principales	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y Zonas Verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

#### 6.3.2.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

El suministro de energía eléctrica en media y baja tensión se realizará subterráneo, canalizado bajo la red viaria o espacios públicos.

Las líneas aéreas de alta tensión que discurren por el ámbito de este Plan Parcial, deberán ser ADAPTADAS a lo estipulado por el "REGLAMENTO TÉCNICO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN", especialmente por su art. 35 referido a "Paso por Zonas - Edificios, Construcciones y Zonas Urbanas" (Este artículo también hace mención a las Condiciones de Seguridad Reforzada que deben cumplir estas líneas). Antes del inicio de las obras de urbanización deberán estar adaptadas a dicho Reglamento y contar con un informe favorable de IBERDROLA (Sociedad propietaria de las líneas).

#### 6.3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estima como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

#### 6.3.4.- RED DE EVACUACIÓN

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

La evacuación de la red deberá incorporar depuración y tratamiento de las aguas residuales. Éstas, una vez tratadas, se verterán al terreno debiendo proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

#### 6.3.5.- RED DE RIEGO E INCENDIOS

Se incluirá una red para riego e incendios que cumplirán lo determinado por las NTE en cuanto a suministros mínimos.

Las bocas de incendio se colocarán a una distancia máxima de 200 m siendo del tipo 80 si se encuentran por encima de la acera, y de 70 de diámetro si es subterránea.

Las bocas de riego se colocarán distribuidas uniformemente por la población de forma que la distancia entre ellas en calles, no sea superior a 100 m y además exista una boca de riego por cada 1.000 m<sup>2</sup> de jardín o superficie inferior.

## 7.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

### 7.1.- PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

En este apartado se incluyen, entre otras, las consideraciones realizadas por la “Dirección General de Medio Ambiente” de la Junta de Extremadura, sobre este Plan Parcial. En cualquier caso, en el desarrollo de dicho Plan Parcial, se tendrá en cuenta, y será de aplicación, el “Estudio de Impacto Ambiental” redactado al efecto.

#### 7.1.1.- VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)

Para las zonas de uso Comercial y Social, se adoptarán normas que regulen y garanticen una adecuada gestión de los residuos sólidos.

El depósito de los residuos sólidos generados se realizará en contenedores apropiados, su almacenamiento en salas destinadas a tal fin, así como su recogida periódica y gestión por la entidad autorizada por el Ayuntamiento.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos son las que tiene establecidas el Ayuntamiento de Santibáñez el Alto.

#### 7.1.2.- VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

Para las zonas de uso Comercial y Social, se adoptarán normas que regulen y garanticen una adecuada depuración de aguas residuales.

Se recomienda, según el Estudio de Impacto Ambiental, la incorporación del agua de escorrentía procedente de viales y acerado al sistema general de saneamiento que se conectará con la depuradora, con el objeto de evitar la posible incidencia sobre la calidad de las aguas así como sobre la vegetación de acerados y zonas ajardinadas. Sin embargo, la Confederación Hidrográfica del Tajo recomienda que los alcantarillados de las nuevas urbanizaciones tiendan a ser de carácter separativo.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas” y análogos de aplicación.

Se adoptará un sistema de depuración de las aguas residuales de los equipamientos diseñados, aguas abajo del embalse con el fin de que éste no se vea afectado por dichos vertidos. El “tratamiento adecuado” consiste en cualquier proceso y/o sistema de

eliminación en virtud del cual, después del vertido de dichas aguas, las aguas receptoras cumplan con los objetivos de calidad pertinentes y las disposiciones de las Directivas que le afecten.

Cualquier nuevo vertido de aguas residuales deberá contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### 7.1.3.- VERTIDOS GASEOSOS

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la reglamentación existente al efecto.

#### 7.1.4.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente y demás reglamentación existente al efecto.

Para las zonas de uso Comercial y Social, se planificará el acceso y las zonas de aparcamiento de forma que no se produzcan aglomeraciones de vehículos en los lugares de afluencia de público.

Para evitar, en la medida de lo posible, los ruidos y molestias originados por afluencia de personas a las zonas Comercial y Social, se realizará el diseño de accesos adecuados, bien dimensionados y localizados preferiblemente en la zona septentrional de la finca, próxima a la carretera de forma que quede bien comunicada.

Se deberá asimismo contemplar el diseño de playas de aparcamiento donde se realice el estacionamiento de vehículos en un intento de evitar aglomeraciones junto a las zonas de afluencia.

#### 7.1.5.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la norma básica de Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

#### 7.1.6.- CAPTACIONES DE AGUA

Cualquier nueva captación de agua, ya sea en uso superficial o en capa freática, deberá contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### 7.1.7.- OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

— Se tomarán las medidas oportunas para evitar impactos por contaminación sobre la atmósfera, el suelo y el agua durante la fase de construcción.



— En las zonas de “verde privado” correspondientes a los terrenos no edificables de cada una de las parcelas residenciales, los espacios de uso público (jardines y zonas de juegos infantiles) y en los terrenos no edificables correspondientes al uso comercial y social o servicios se mantendrá el arbolado preexistente. No serán permitidas las cortas a matarrasa aunque se permitirán actuaciones muy concretas previamente autorizadas por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, donde se incluyen la realización de labores de mantenimiento de la vegetación.

— Con el fin de evitar molestias a las grullas que se encuentren de invernada y que se alimentan en la zona que se extiende al sur de la finca se evitará el desarrollo de las acciones más violentas como voladuras y movimientos de tierras fuera de la época de estancia de la especie en el área que a grandes rasgos comenzará a mediados de octubre hasta finales de marzo.

#### 7.1.8.- MEDIDAS COMPENSATORIAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

— Adecuación y mejora del embalse particular como hábitat para fauna acuática y de ribera mediante la introducción de masas vegetales en sus márgenes a base de elementos que entrarían a formar parte de la catena de vegetación ribereña.

— Favorecer la presencia de especies faunísticas interesantes cuyo hábitat verá mermada su superficie y a las que la presencia humana constante puede retraer de frecuentar los terrenos y aún la dehesa circundante. Para ello se propone la instalación en las zonas ajardinadas y en terrenos de dehesa circundante de cajas anidaderas para insectívoros y las cajas especiales para murciélagos.

— Tratamiento selvícolas y fitosanitarios del arbolado existente, tanto el que perviva integrado en el sector una vez ordenado como el de zonas aledañas.

#### 7.1.9.- MEDIDAS CORRECTORAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental incluye además medidas correctoras que serán aplicadas durante la fase de construcción y que se agrupan en los siguiente apartados:

— Plan de desmantelamiento de las instalaciones auxiliares de obra.

— Recogida, acopio y recuperación de suelo fértil.

— Revegetaciones para ajardinamiento, restauración ecológica, integración paisajística y protección de taludes.

## 7.2.- PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

### 7.2.1.- PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico de este núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

Para minimizar la incidencia visual provocada por la presencia de los elementos introducidos se recomienda la utilización de materiales en las fachadas de edificaciones que no originen fuertes contrastes con el entorno. Entre las condiciones particulares se citan la piedra natural o a medio labrar, revocos a la cal o similares y revestimientos a base de mortero monocapa. Las coloraciones a emplear deberán ser miméticas, poco contrastadas, en tonos apagados.

El uso de los revestimientos pétreos se recomienda sean utilizados en unidades completas entre calles y no inferior a un conjunto menor de diez unidades alineadas. Los colores del revestimiento deben entonar con los de cerámica colindantes desde el blanco al ocre oscuro.

En las fachadas será recomendable para las viviendas en hilera el tratamiento de las líneas de forjado, aleros y cornisas como elementos continuos y de conjunto.

Se prohibirá el uso de aluminio anodizado en su color.

Para cubiertas, según la normativa, se permite la teja cerámica de color rojo, como medida preventiva de integración, se recomienda el uso de teja cerámica en todas las tonalidades de colores pardos, ocre y tostados en mate, evitando el uso de coloraciones rojas intensas que atraigan la atención de los posibles observadores.

Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

### 7.2.2.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego. En lo referente a las distancias que deben guardar las edificaciones a los cauces, se dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 7.2 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

C.- Protección de plantaciones y masas forestales.

D.- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

En cualquier caso:

— En los viales principales de mayor anchura se diseñarán aparcamientos en línea que resulten distribuidos a lo largo del vial e integrados en la zona por medio de la intercalación de arbolado.

— El diseño de construcciones auxiliares o de uso deportivo, de las áreas libres de las zonas de uso Comercial Social, aunque no se rebase el índice máximo de edificabilidad conjuntamente con la edificación principal de la parcela, se deberá someter a la autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

— En las zonas de “verde privado” de la parcela correspondiente al Uso Comercial y Social se respetará el arbolado existente.

— Los edificios destinados a albergar el Uso Social de Reunión y Espectáculos deberán ser realizados con materiales en fachada que no provoquen fuertes contrastes con el medio, preferiblemente se usarán piedras naturales con coloraciones poco contrastadas o similares.

### 7.2.3.- PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

A.- Visualizaciones del entorno desde el Sector objeto de este Plan Parcial.

B.- Visualizaciones del Sector desde el entorno.

C.- Visualizaciones interiores del Sector.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

### 7.2.4.- CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS

Son de aplicación todas las condiciones estéticas correspondientes a la Ordenanza del capítulo que sea de aplicación.

Los elementos metálicos deberán pintarse en colores apagados: ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial, tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### 7.2.5.- SERVIDUMBRE URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.

### 7.3.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

#### 7.3.1.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

#### 7.3.2.- ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

## 8.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las ordenanzas particulares desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Condiciones Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en el Sector objeto de este Plan Parcial.

### 8.1.- ORDENANZA I, EQUIPAMIENTO

#### 8.1.1.- DEFINICIÓN DE LA ZONA DE APLICACIÓN

Corresponde esta zona a sectores de polígono, recogidos en el Plano de Proyecto nº 06-P01: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES, que se consideran como emplazamiento más adecuado para los edificios e instalaciones que tengan el carácter de equipamiento.

#### 8.1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

##### A.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología de la edificación será la misma que la de las áreas próximas, es decir: Edificación Aislada o Edificación Pareada.

##### B.- PARCELA EDIFICABLE

La parcela edificable deberá cumplir las siguientes limitaciones:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

##### C.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima en planta de la edificación será igual o inferior al 50% de la parcela edificable.

##### D.- ÁREAS LIBRES

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación, se consideran afectos de modo permanente a la calificación de “Zonas Verdes Públicas” o “Zonas Verdes Privadas”, según el carácter que tenga el equipamiento.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter, podrán autorizarse construcciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebase el índice máximo de edificabilidad de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

##### E.- EDIFICABILIDAD

El Coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,27773 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable sobre parcela edificable.

##### F.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en UNA o DOS plantas, no excediendo de 7,00 m la altura de cornisa.

##### G.- RETRANQUEOS

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

— Alineación exterior: 3,00 m.

— Lindero posterior: 3,00 m.

— Linderos laterales: 1/2 altura de cornisa en esa fachada.

#### 8.1.3.- CONDICIONES DE USO

Uso principal:

— Dotaciones Públicas y Privadas.

— Usos Públicos.

Uso Compatible:

— Vivienda vinculada al Equipamiento.

#### 8.1.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las edificaciones y anexos habrán de satisfacer, como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944, y en particular las que le son de aplicación de acuerdo con la reglamentación vigente.

#### 8.1.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

##### A.- CONSIDERACIONES GENERALES

Si bien la composición goza del suficiente grado de libertad para que surja el aliciente y variedad necesarios para el interés urbano del conjunto, se fijan no obstante las condiciones que se estiman más convenientes para efectuar al mismo determinados invariantes, que por la unidad y homogeneidad que puedan infundir al nuevo núcleo doten a éste de la armonía, coherencia y serenidad indispensable para el “clima” que su propia función requiere y que no podrían de otro modo lograrse en una ordenación extensiva. A esta misma finalidad obedece la implantación de

un tipo uniforme de cerramientos para las distintas parcelas, según se dispone en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

#### B.- MATERIALES CARACTERÍSTICOS

Como materiales de fachada, que habrán de imprimir exteriormente carácter a la edificación, para minimizar la incidencia visual provocada por la presencia de los elementos introducidos, podrán emplearse los siguientes:

- Piedra natural o a medio labrar.
- Revocos a la cal o similares.
- Revestimientos a base de mortero monocapa.

Las coloraciones a emplear deberán ser miméticas, poco contrastadas, en tonos apagados.

Los colores del revestimiento deben entonar con los de cerámica colindantes desde el blanco al ocre oscuro.

Puede emplearse cualquier tipo de material de carpintería, salvo el aluminio anodizado en su color.

#### C.- CUBIERTAS EN LOS EDIFICIOS

Aun a costa de la absoluta libertad de proyecto, sin que haya en ello juicio adverso para otros tipos de cubierta, se recomienda como medida preventiva de integración, el uso de teja cerámica en todas las tonalidades de colores pardos, ocre y tostados en mate, evitando el uso de coloraciones rojas intensas que atraigan la atención de los posibles observadores.

#### D.- ESPECIES ARBÓREAS

A fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y ambiente adecuados en la ordenación, dentro de las directrices de unidad y armonía que estas Ordenanzas propugnan, si bien admiten la libre plantación de todas las especies autóctonas propias de la comarca, se mantendrán las especies arbóreas existentes en las distintas parcelas.

No serán permitidas las cortas a matarrasa aunque se permitirán actuaciones muy concretas previamente autorizadas por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, donde se incluye la realización de labores de mantenimiento de la vegetación.

#### E.- CERRAMIENTO DE PARCELAS

Al quedar dotada cada parcela de la correspondiente urbanización exterior será obligatoria, simultáneamente a la construcción de la edificación, la ejecución en sus distintos linderos de los respectivos

cerramientos, según modelos aprobados por la propiedad. Quedarán libres de tal obligación los linderos comunes a distintas parcelas, en tanto para ello subsista la conformidad de los titulares de cada una de las mismas.

Los cerramientos de parcela serán de una altura no superior a 1 m. siendo el resto de cerramiento diáfano.

#### 8.1.6.- ESTACIONAMIENTOS INTERIORES

Será preceptivo la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de edificación en el interior de la correspondiente parcela.

#### 8.2.- ORDENANZA 2: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

##### 8.2.1.- DEFINICIÓN DE LA ZONA DE APLICACIÓN

Constituyen los espacios exteriores accesibles al público en general, dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formas vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación. La zona de aplicación se encuentra recogida en el Plano de Proyecto N° 06-P01: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES.

##### 8.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

###### A.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología de la edificación aplicable es la Edificación Aislada.

###### B.- PARCELA EDIFICABLE

La parcela edificable coincidirá con el espacio libre o zona verde pública correspondiente.

###### C.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima de la edificación viene fijada por la edificabilidad.

###### D.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable sobre parcela edificable.

###### E.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en UNA planta, no excediendo de 3,00 m la altura de cornisa. Esta altura sólo podrá ser rebasada con elementos diáfanos sin cerramientos laterales.

## F.- RETRANQUEOS

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

- Alineación exterior: 3,00 m.
- Lindero posterior: 3,00 m.
- Linderos laterales: 3,00 m.

### 8.2.3.- CONDICIONES DE USO

Uso principal:

- Jardín.
- Área Peatonal.

Uso Compatible:

- Usos públicos.

### 8.2.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

La edificación y anexos habrán de satisfacer, como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944, y en particular las que le son de aplicación de acuerdo con la reglamentación vigente.

### 8.2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN

Se regularán conforme a lo establecido en el apartado 8.1.4. de estas Ordenanzas.

### 8.2.6.- ESTACIONAMIENTOS INTERIORES

El aparcamiento se resolverá en el exterior de la correspondiente parcela.

## 8.3. ORDENANZA 3: RESIDENCIAL AISLADA O PAREADA

### 8.3.1.- DEFINICIÓN DE LA ZONA DE APLICACIÓN

Esta zona, definida en el plano de Proyecto nº 06-P01: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES, está constituida por la totalidad de los terrenos susceptibles de parcelación para la edificación de vivienda unifamiliar.

### 8.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

En lo referente a las condiciones de edificación y volumen, la edificación habrá de satisfacer simultáneamente las limitaciones que quedan definidas en los apartados siguientes:

## A.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria será: Edificación Aislada o Edificación Pareada.

## B.- PARCELA EDIFICABLE

La parcela edificable deberá cumplir las siguientes limitaciones:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

Al limitarse el número de parcelas del Sector, éstas, aún siendo heterogéneas de tamaño, tendrán la cualidad de indivisibles, extremo que habrá de constar en la correspondiente Cédula Urbanística juntamente con las restantes características y limitaciones afectas a la parcela.

## C.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima en planta de la edificación será igual o inferior al 50% de la parcela edificable.

## D.- ÁREAS LIBRES

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación, se consideran afectos de modo permanente a la calificación de "Zonas Verdes Privadas".

Sin que de modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter, podrán autorizarse construcciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebase el índice máximo de edificabilidad de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

## E.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,27773 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable sobre parcela edificable.

## F.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en UNA o DOS plantas, no excediendo de 7,00 m la altura de cornisa.

## G.- RETRANQUEOS

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

- Alineación exterior: 3,00 m.
- Lindero posterior: 3,00 m.
- Linderos laterales: 1/2 altura de cornisa en esa fachada.

La edificación podrá adosarse a la medianería cuando haya acuerdo previo entre los propietarios. En cualquier caso podrán adosarse a linderos, las construcciones auxiliares de una planta de altura y no mayores de 10 m<sup>2</sup>.

### 8.3.3.- CONDICIONES DE USO

Uso Principal:

- Vivienda Unifamiliar (1 Vivienda/Parcela).

Uso Compatible:

- Espacios Libres (Prohibido el resto).

### 8.3.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las viviendas y anexos habrán de satisfacer, como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio del Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944, y en particular las que le son de aplicación de acuerdo con la reglamentación vigente.

### 8.3.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN

#### A.- CONSIDERACIONES GENERALES

Si bien la composición goza del suficiente grado de libertad para que surja el aliciente y variedad necesarios para el interés urbanístico del conjunto, se fijan no obstante las condiciones que se estiman más convenientes para efectuar al mismo determinados invariantes, que por la unidad y homogeneidad que puedan infundir al nuevo núcleo doten a éste de la armonía, coherencia y serenidad indispensable para el "clima" que su propia función requiere y que no podrían de otro modo lograrse en una ordenación extensiva. A esta misma finalidad obedece la implantación de un tipo uniforme de cerramientos para las distintas parcelas, según se dispone en el apartado correspondiente de estas ordenanzas.

#### B.- MATERIALES CARACTERÍSTICOS

Como materiales de fachada, que habrán de imprimir exteriormente carácter a la edificación, para minimizar la incidencia visual provocada por la presencia de los elementos introducidos, podrán emplearse los siguientes:

- Piedra natural o a medio labrar.

- Revocos a la cal o similares.
- Revestimiento a base de mortero monocapa.

Las coloraciones a emplear deberán ser miméticas, poco contrastadas en tonos apagados.

Los colores del revestimiento deben entonar con los de cerámica colindantes desde el blanco al ocre oscuro.

Puede emplearse cualquier tipo de material de carpintería, salvo el aluminio anodizado en su color.

#### C.- CUBIERTAS EN LOS EDIFICIOS

Aun a costa de la absoluta libertad de proyecto, sin que haya en ello juicio adverso para otros tipos de cubierta, se recomienda como tonalidades de colores pardos, ocre y tostados en mate, evitando el uso de coloraciones rojas intensas que atraigan la atención de los posibles observadores.

#### D.- ESPECIES ARBÓREAS

A fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y ambiente adecuados en la ordenación, dentro de las directrices de unidad y armonía que estas Ordenanzas propugnan, si bien admiten la libre plantación de todas las especies autóctonas propias de la comarca, se mantendrán las especies arbóreas existentes en las distintas parcelas.

No serán permitidas las cortas a matarrasa aunque se permitirán actuaciones muy concretas previamente autorizadas por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, donde se incluyen la realización de labores de mantenimiento de la vegetación.

#### E.- CERRAMIENTO DE PARCELAS

Al quedar dotada cada parcela de la correspondiente urbanización exterior será obligatoria, simultáneamente a la construcción de la vivienda, la ejecución en sus distintos linderos de los respectivos cerramientos, según modelos aprobados por la propiedad. Quedarán libres de tal obligación los linderos comunes a distintas parcelas, en tanto para ello subsista la conformidad de los titulares de cada una de las mismas.

Los cerramientos de parcela serán de una altura no superior a 1 m siendo el resto de cerramiento diáfano.

### 8.3.6.- ESTACIONAMIENTOS INTERIORES

Será preceptivo la reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la correspondiente parcela.

#### 8.4.- ORDENANZA 4: COMERCIAL Y SERVICIOS

##### 8.4.1.- DEFINICIÓN DE LA ZONA DE APLICACIÓN

Definida en el Plano de Proyecto Nº 06-PO1: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES, está constituida esta zona por el área en que se prevé la edificación de carácter comercial o de servicios para uso de la unidad vecinal constituida por el polígono.

##### 8.4.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLÚMEN

###### A.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria será: Edificación Aislada o Edificación Pareada.

###### B.- PARCELA EDIFICABLE

La parcela edificable deberá cumplir las siguientes limitaciones:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

###### C.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima en planta de la edificación será igual o inferior al 50% de la parcela edificable.

###### D.- ÁREAS LIBRES

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación, se consideran afectos de modo permanente a la calificación de "Zonas Verdes Públicas" o "Zonas Verdes Privadas".

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter, podrán autorizarse construcciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebase el índice máximo de edificabilidad de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza. El diseño de estas construcciones, se deberá someter a la autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

###### E.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,27773 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable sobre parcela edificable.

###### F.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en UNA o DOS plantas, no excediendo de 7,00 m la altura de cornisa. Sólo se podrá rebasar esta

altura con los elementos puntuales que sean necesarios para el desarrollo de la actividad.

###### G.- RETRANQUEOS

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

— Alineación exterior: 3,00 m.

— Lindero posterior: 3,00 m.

— Linderos laterales: 3,00 m.

##### 8.4.3.- CONDICIONES DE USO

Uso Principal:

— Comercial (Cualquier categoría/Situación 2ª).

— Reunión y Espectáculos (Cualquier categoría).

Uso Compatible:

— Vivienda ligada al uso principal (S. útil < 120 m<sup>2</sup>).

— Dotacional.

— Espacios Libres.

##### 8.4.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las edificaciones y anexos habrán de satisfacer, como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944, y en particular las que le son de aplicación de acuerdo con la reglamentación vigente.

##### 8.4.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Se regularán conforme a lo establecido en el apartado 8.1.4 de estas Ordenanzas.

Los edificios destinados a albergar el Uso Social de Reunión y Espectáculos deberán ser realizados con materiales en fachada que no provoquen fuertes contrastes con el medio, preferiblemente se usarán piedras naturales con coloraciones poco contrastadas o similares.

##### 8.4.6.- ESTACIONAMIENTOS INTERIORES

Será preceptivo la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de edificación en el interior de la correspondiente parcela.

## 9.- PROCEDIMIENTO

Se recogen en este apartado aquellos conceptos que de una u otra manera tienen relación con la gestión y administración del correspondiente Plan Parcial.

### 9.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santibáñez el Alto es el de COMPENSACIÓN.

Como los terrenos incluidos en el Sector que desarrolla el Plan Parcial pertenecen a un mismo propietario, no será necesaria la constitución formal de la “Junta de Compensación”. Por tanto, las actuaciones del régimen de compromisos y garantías se entenderán directamente con el titular de los terrenos, que soportará íntegramente el conjunto de obligaciones urbanísticas que hubieran correspondido hipotéticamente a la “Junta de Compensación”.

Al ser la gestión privada, afecta a la redacción del Plan Parcial, al sistema de actuación y a la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se pudieran implantar.

### 9.2.- CONCESIÓN DE LICENCIAS

#### 9.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. I del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como la división de terrenos que forman parte del Sector objeto de este Plan Parcial.

#### 9.2.2.- RÉGIMEN GENERAL

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los arts. 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 9.2.3.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

#### A.- Licencias de Parcelación:

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación.

#### B.- Licencias de Urbanización:

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente.

#### C.- Licencias de Edificación (obra mayor):

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de las NN.SS. y a las Ordenanzas específicas que desarrolla este Plan Parcial y que afecten al solar.

#### D.- Licencias de Edificación (obra menor):

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan Parcial las que se describen en el apartado 3.4.6. de las NN.SS.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### E.- Licencias de Apertura:

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

#### 9.2.4.- CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

A.- En el Suelo Apto para Urbanizar será necesaria la previa aprobación del Plan Parcial, del Estudio de Detalle (cuando el propio P.P. tuviera prevista su redacción), del Proyecto de Urbanización en todo caso, y del Proyecto de Parcelación en los supuestos de vivienda unifamiliar.

B.- Al utilizarse el Sistema de Compensación, no se concederá licencia de edificación de obras de nueva planta, en tanto no se cumpla por el propietario de los terrenos, las obligaciones de cesión y urbanización establecidas en el Plan Parcial, Estudio de Detalle en su caso, y Proyecto de Urbanización, para el Sector, Área, Polígono o Unidad de Ejecución en el que se pretende la concesión de la licencia, o se ejecuten simultáneamente a la edificación.

Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cuando se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento en base al oportuno examen e informe de los Servicios Técnicos Municipales.