

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,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 36 en terrenos de R.E.N.F.E., en Almendralejo.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2004, adoptó la siguiente resolución:

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

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

Puesto que Almendralejo no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

En 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 del Sector nº 36 epigrafiado.

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

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

PLAN PARCIAL EN SECTOR Nº 36 EN TERRENOS DE RENFE

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- Generalidades y Terminología de conceptos.

4.1.1.- Alero.

Es la parte volada de la cubierta sobre fachada. Sirve para desviar las aguas o como protección solar.

4.2.2.- Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

4.2.3.- Alineaciones oficiales.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondiente a este Plan Parcial que delimitan y definen las áreas edificables los espacios

libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de su uso público, o interiores (patios de manzana o fondo máximo edificable).

4.2.4.- Altura de edificación.

Es la distancia vertical desde la acera o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento.

4.2.5.- Altura libre de piso.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

4.2.6.- Altura de planta.

Es la distancia entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta alta sin forjado superior, la distancia se hallará incrementando en 30 centímetros la altura libre de piso.

4.2.7.- Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

4.2.8.- Densidad.

Es el cociente entre el número de viviendas y la superficie de suelo en que se sitúan.

4.2.9.- Edificio exclusivo.

Es aquél cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso. No perderá este carácter un edificio por albergar aparcamientos u otros usos al servicio lógico de la actividad principal y que no constituyan una actividad propia diversa.

4.2.10.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

4.2.11.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaran disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a) Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. Son aquéllos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b) Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso. Son aquéllos que, conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos serán las de reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen.

c) Edificios fuera de ordenación por rebasar la altura máxima prevista, por diferencia tipológica o por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa. Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

4.2.12.- Espacio libre interior.

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

4.2.13.- Fachada.

Es el paramento de la edificación en contacto con el exterior, con una inclinación superior a los sesenta grados. Se llamará exterior a la que dé a viario, a espacio público, a patio de manzana o a patio de parcela de más de 10 metros, e interior a la que dé a patio de parcela de 10 o menos metros de luces rectas.

4.2.14.- Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde las alineaciones oficiales exteriores de la manzana en que se ubica en cualesquiera de sus puntos y en direcciones perpendiculares a las mismas.

4.2.15.- Limitación de construir.

Fuera del límite establecido en el punto anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje o instalaciones.

4.2.16.- Manzana. Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

4.2.17.- Máxima ocupación de parcela. Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

4.2.18.- Núcleo de población.

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, o cuatro o más edificaciones para otro uso, incluíbles dentro de un círculo de 200 metros de radio, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación inferior a 30 metros.

b) Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.

c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.

d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado y abastecimiento de energía eléctrica.

4.2.19.- Parcela mínima. Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en los respectivos artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo bajo el epígrafe de fachada mínima y parcela mínima.

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Por tanto, no se podrán realizar parcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4.2.20.- Parcelación.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de la parcela mínima señaladas en las presentes Ordenanzas, salvo cuando concurrieren las circunstancias previstas en el artículo 40 de la LSOTEX.

4.2.21.- Parcela neta edificable. Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

4.2.22.- Pasaje.

Es todo espacio de planta baja de uso público cubierto por edificación cerrada, para acceso exclusivamente a locales comerciales y viviendas, y conexión peatonal entre espacios públicos. Cumplirá las especificaciones de las Plantas Bajas Diáfanas de estas Ordenanzas.

4.2.23.- Patios abiertos.

Se entienden como tales los patios que presentan uno o más de sus lados abiertos a alineaciones oficiales exteriores.

4.2.24.- Patio de manzana

Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de las subterráneas.

Se prohíben los patios de manzana abiertos.

4.2.25.- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros. Los patios que sirvan sólo a una vivienda podrán reducirse a 6 m², con una dimensión mínima en cualquier sentido de 2 metros o el tercio de la altura del patio, anteriormente descrita.

4.2.26.- Patio mancomunado.

Es el patio de parcela que se encuentra situado entre dos o más propiedades, siempre que los propietarios se hayan obligado fehacientemente en cuanto al reparto de beneficios y cargas.

4.2.27.- Perímetro urbano.

Es la línea poligonal cerrada que señala el límite entre el Suelo Urbano o urbanizable y el Suelo No Urbanizable.

4.2.28.- Perímetro de zona protección.

Es la línea poligonal cerrada que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente.

4.2.29.- Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros. Dispondrá de iluminación y ventilación directas.

4.2.30.- Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 0,50 metros sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,60 metros en uso vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

4.2.31.- Planta baja diáfana.

Es la planta baja del edificio, o parte de ella, que ha de quedar abierta al uso público. Con autorización municipal podrá disponer de elementos de cierre de reja sin superficies opacas, que deberán ser practicables durante el día.

La altura libre mínima de estas plantas será de 4 metros en las voluntarias y 5 metros en las obligatorias señaladas en el punto anterior.

4.2.32.- Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo, hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para la planta baja.

4.2.33.- Rasantes actuales. Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

4.2.34.- Rasantes oficiales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en este Plan Parcial.

4.2.35.- Retranqueo.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

4.2.36.- Sector.

Es la superficie que se configura como unidad mínima de tramitación de un Plan Parcial.

4.2.37.- Semisótano.

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante y parte bajo de ella, y no contabilizará como

planta a efectos de altura máxima de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo de encuentre a una altura sobre rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,00 metro, medido en cualquier punto de su perímetro.

Cuando el uso exclusivo del semisótano sea el de aparcamiento de vehículos o cochera, con un único acceso a la vía pública por parcela, se permitirá una altura máxima del semisótano sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación de 2,00 metros, medidos a la cara inferior del forjado que forma su techo en cualquier punto de su perímetro.

El uso anterior, aparcamiento de vehículos o cochera, podrá completarse con el de trastero, cuando el acceso a éstos se haga desde el interior del edificio.

4.2.38.- Sobrado, doblado o buhardilla.

Vacio de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas.

4.2.39.- Solar edificable.

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigibles.
- c) Estar dotado de los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre él se prevea a construir.

4.2.40.- Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

4.2.41.- Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.

4.2.42.- Superficie edificada.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el

50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos y el 100% de los cuerpos volados cerrados.

4.2.43.- Superficie total edificada.

La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos, semisótanos que cumplan las condiciones de estas Ordenanzas y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

4.2.44.- Tipologías.

Para este Plan Parcial se admitirán las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificio en manzana cerrada (MD). Es la que no presenta retranqueos exteriores unificado para todo un frente de manzana completo mediante Estudio de Detalle, ocupando todo el todo el solar en el frente de la alineación oficial en todas las plantas que sean precisos, y que no se situarán a menos de 3 metros de la fachada.

Tendrá un fondo máximo edificable de 24 metros en las plantas bajas dedicadas a vivienda y en las plantas altas.

b) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM). Es aquella que ocupa todos los frentes de alineaciones de las calles que la contornean, y en la que este plan o un Estudio de Detalle, definen alineaciones interiores, que configuran uno o más patios de manzana. Tendrán las siguientes limitaciones:

- La distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela será de 3 metros.
- El fondo de la alineación será el definido en los Planos de Ordenación. Cuando se defina mediante Estudio de Detalle no será superior a:

$$F=(A-H)/2$$

Siendo F: el fondo edificable medido desde la alineación de la calle y ortogonalmente a ella; A: la mínima distancia desde el centro de la alineación de fachada de la manzana hasta la alineación opuesta de la misma; H: la altura máxima permitida.

c) Edificación en bloque abierto (BQ). Es aquella compuesta por uno o varios bloques de dimensiones en planta inferiores a 60 metros por 24 metros, y cuya distancia a cualquier edificación es superior a 5 metros y a los dos tercios de la mayor de las dos alturas.

4.2.45.- Trastero.

Espacio cerrado anexo a una vivienda, sin otras instalaciones que la eléctrica de iluminación y la de ventilación, utilizado para almacén de enseres domésticos.

4.2.46.- Usos.

Se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.- Residencial: Aquél que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas. Este Plan Parcial desarrollará un uso residencial colectivo o plurifamiliar, constituido por varias viviendas agrupadas en una misma parcela.

2.- Industrial: Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados. Se distinguen las siguientes categorías que se permiten en esta Ordenanza:

Industrias compatibles con viviendas, que no podrán tener más de 250 m² de extensión, ni una sonoridad máxima superior a 35 dB, y además no producirán humos ni vertidos contaminantes.

Industrias pequeñas en edificio exclusivo, en zona compatible con uso residencial, que tendrán como límites una sonoridad inferior a 45 dB y no producirán humos ni vertidos contaminantes.

3.- Público y terciario: Se incluyen dentro de este tipo a los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

- a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.
- b) Administrativos: servicios de la Administraciones Públicas.
- c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.
- d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.
- e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.
- f) Espectáculos: salas de cine, teatros, discotecas y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.
- g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.
- h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas: hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.

- i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.
- j) Recreo y expansión. Plazas, paseos, parques, jardines y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano.
- k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual.
- l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos, o prevención de enfermedades.
- m) Socio-Cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.
- n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, autobuses urbanos e interurbanos, ferrocarriles, estaciones de servicio, etc.
- o) Espacios libres y zonas verdes, que serán los destinados a parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños, y áreas peatonales, que posean condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

4.2.47.- Vacio de cubierta.

Es el espacio comprendido sobre el forjado de techo de la última planta edificada y bajo la cubierta del edificio. No presentará huecos de ventilación o iluminación a fachada exterior. No contabilizará como planta siempre que se destine a los usos reglamentados en el PGOU. Dicha cubierta no sobrepasará ni el plano inclinado con pendiente máxima del 50% apoyado en la línea definida por la intersección del plano de la fachada exterior con el plano de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida, ni 3,50 metros por encima de este forjado.

4.2.48.- Voladizos.

Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebasa la alineación de la calle en los planos de alineación o fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

Se distinguen 3 clases de voladizos:

- a) Cuerpos cerrados. Son aquellos espacios que sobresalen de la alineación oficial cuyo frente dispone de paramento, independientemente de la existencia de huecos de ventilación o iluminación.

- b) Terrazas. Son los voladizos no cerrados que se usan como estancia.

- c) Balcones. Son los voladizos no cerrados que se usan como ventilación y vistas.

Las condiciones constructivas son las siguientes:

- a) Para cuerpos volados cerrados. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 10 metros. Habrán de retranquearse de las medianeras al menos 1,20 metros, y no sobresalir más del 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros. No ocuparán más del 50% de la anchura de la fachada. Se prohíben sobre el fondo máximo edificable y sobre los retranqueos obligatorios. Contabilizan como superficie edificada.

- b) Para terrazas. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros, el saliente de la fachada no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,20 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la máxima dimensión del voladizo saliente y, como mínimo 0,60 metros.

- c) Para balcones. El saliente no será mayor del 5% del ancho de la calle y como máximo de 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías al menos 0,40 metros.

4.2.49.- Volumen edificable

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^3/m^2 , por la superficie de la parcela neta.

4.2.50.- Volumen edificado.

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultante de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, terrazas y porches que presenten abiertos dos o más de sus lados.

4.2.51.- Volumen total edificado.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos que cumplan las condiciones de estas Ordenanzas, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

4.2.52.- Zona.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, condiciones de edificabilidad, etc.) homogéneos.

4.2.- Régimen urbanístico del suelo.

4.2.1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial determina el deber de los propietarios, en este caso único propietario, de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas Normas.

4.2.2.- Deberes para la adquisición de facultades.

La ejecución de este Plan Parcial garantiza la distribución de beneficios y cargas entre los afectados, e implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Almendralejo por exceder del susceptible de apropiación privada, o adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar licencia.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen a continuación.

4.2.3.- Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere en la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

La extinción de dicho derecho en los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por un sistema de gestión privada se producirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en este planeamiento.

4.2.4.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por este Plan Parcial.

4.2.5.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Será el resultado de la aplicación del convenio urbanístico suscrito entre R.E.N.F.E. y el Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo.

En nuestro caso, el Plan Parcial corresponde a un único área de reparto.

Los desajustes entre los aprovechamientos se resolverán de la forma que indica en los artículos 36, 37 y 38 de la LSOTEX.

4.2.6.- Adquisición del derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el Proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

La falta de adquisición del derecho por causa imputable al titular del terreno, determinará su expropiación o venta forzosa.

4.2.7.- Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística.

Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación, y la expedición por Técnico competente de la certificación de la terminación de obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar o inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial.

4.2.8.- Limitaciones.

Sólo se podrá edificar cuando se adquiera tal derecho según se expresa en los puntos anteriores, una vez publicada la aprobación definitiva del presente Plan Parcial y aprobado el Proyecto de Urbanización, por lo que los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando además se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

4.3.- Normas de edificación.

4.3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Condición general para el dimensionamiento.

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes de servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

2.- Abastecimiento de agua.

a) Red de distribución de agua.

1.- En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de julio de 1974 (B.O.E. 2 de octubre de 1974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1975: Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento. (B.O.E. 3 de enero de 1976).

2.- En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab./día al año horizonte del Plan.

3.- La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 metros. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m columna de agua.

4.- En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de las obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

5.- En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado anterior y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta: El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

6.- El suministro de agua potable realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

b) Red de riego.

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 29 m³ por hectárea.

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

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 metros de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 0,60 metros. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo de 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las condiciones se protegerán con una capa de hormigón de 0,30 metros de espesor. El timbraje de las tuberías como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

c) Red de hidrantes contra incendios.

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

3.- Saneamiento y depuración.

3.1.- Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

3.2.- Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.

3.3.- Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.

3.4.- El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERÍAS	MÍNIMA	PDTE. MÁXIMA	ÓPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
∅ 30 cm	1/300	1/15	1/50-1/150
∅ 50 cm	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < ∅ < 100 cm	1/1.000	1/50	1/200-1/500
∅ > 100 cm	1/3.000	1/75	1/300-1/750

3.5.- La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios, si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán como mínimo a 1,00 metros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

3.6.- En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m³ para las conducciones de ∅ 30 cm en todo su recorrido y de 1 m³ para las restantes.

4.- Energía Eléctrica.

Clasificación de la red de energía eléctrica.

a) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380-220 Kw.

Pertenece a la estructura básica, recogida en las directrices del planeamiento territorial.

Líneas: se realizarán en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Subestaciones: cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 229-132/66-45-15 Kw en el centro de gravedad de las cargas se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrá dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

b) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios en la red propia.

Tensiones: 132-66-45 Kw

Pertenece normalmente al sistema general. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará sistema local.

Las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que creen inducciones de unos con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles en medios normales en cualquier punto de la red.

Las Estaciones Transformadoras se dispondrán dentro de un edificio con una estética en concordancia con el entorno arquitectónico.

c) Red de distribución:

Tensiones: 20-15 BT Kw.

Pertenece normalmente al sistema local.

Las líneas de distribución en alta (20,15 Kw) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones entre ellos y, por averías, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

Las líneas de distribución en baja tensión cumplirán el nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillo de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-25 Kw y 16 salidas de baja tensión.

5.- Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.

5.1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

5.2.- Las competencias de la corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

5.3.- Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y Telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

4.3.2.- Normas particulares de la edificación.

1.- Condiciones de parcela.

Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable será como mínimo 500 m².

Las parcelas vienen representadas en los Planos de Ordenación de este plan Parcial.

2.- Indivisibilidad de parcelas.

2.1.- Las parcelas serán indivisibles de acuerdo con las pautas establecidas en el artículo 141 del PGOU de Almendralejo y con el artículo 40 de la LSOTEX.

2.2.- Los Notarios y los Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su calidad de indivisibles, en caso de que lo sean.

3.- Régimen de las parcelaciones.

3.1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

3.2.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia y a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3.3.- Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad.

4.- Situación de las edificaciones

4.1.- Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

4.2.- A efectos de este Plan Parcial tendrán consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que se establecen en los Planos de Ordenación.

5.- Tipología de la edificación.

Para este Plan Parcial se establecen las siguientes Tipologías como obligatorias: BQ para las parcelas de uso residencial y BQ, MD, MM y AS para el resto de parcelas.

En cualquier caso se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 180 del PGOU de Almendralejo.

6.- Ocupación.

La ocupación máxima se medirá sobre la parcela neta edificable y vendrá determinada por el número máximo de plantas y por la edificabilidad máxima admisible por cada parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

7.- Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante oficial viene representado por cada parcela:

PARCELA	NÚMERO DE PLANTAS
A	3
C	3
D	6
F	3
G	3
H	6
I	6

8.- Altura de la edificación.

Se distinguirán según las diferentes parcelas:

PARCELA	ALTURA EN METROS
A	10.50
C	10.50
D	19.00
F	10.50
G	10.50
H	19.00
I	19.00

Para entreplantas, sótanos y semisótanos, no se establece limitación máxima. El mínimo libre en zona habitable será se 2,20 metros.

En cualquier caso habrá de cumplirse lo establecido en el artículo 180 del P.G.O.U. de Almendralejo.

9.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima del número de plantas máximo autorizado, sólo se permitirá la construcción de la cubierta (dentro de las condiciones del artículo 117 del PGOU y utilizables para trasteros y los demás usos descritos en este artículo) y las cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, aunque sobresalgan del volumen asignado a la cubierta, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

9.1.- La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no sea superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

9.2.- Dichas construcciones no sobrepasarán los 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, salvo chimeneas.

9.3.- En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en el PGOU.

10.- Edificabilidad y Aprovechamiento.

Vendrá expresado en m²/m² y se aplicará sobre la superficie de la parcela neta edificable.

PARCELA	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)
A	1.78
D	3.60
H	2.03
I	Residencial: 1.72. Terciario en Planta Baja: 0.27

11.- Usos permitidos.

11.1.- En suelo residencial se permite el uso residencial en todas sus plantas. Los usos residenciales serán los que vienen definidos en el punto 4.2.46 de estas Ordenanzas, y los compatibles que se especifican en dicho punto.

11.2.- Sobre una planta en que se ubique uso residencial no podrán proyectarse más usos que los de trasteros o los especificados en las edificaciones permitidas sobre la altura máxima.

11.3.- En plantas bajas de suelo residencial se autorizan uso público, terciario e industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

11.4.- En el resto de plantas de suelo residencial del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario, referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

11.5.- En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

11.6.- En espacios libres y zonas verdes podrán realizarse pequeñas edificaciones al servicio del uso principal, tales como templetes, quioscos, taquillas para espectáculos, etc.