



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-1 (integrante del programa de ejecución) de Valencia de Alcántara. (2008061414)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de noviembre de 2007, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Valencia de Alcántara no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", 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 radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma 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,

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-1 epigrafiado.



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

Contra esta Resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de noviembre de 2007, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-1 (integrante del programa de ejecución), quedan redactadas como sigue:

II. NORMATIVA.

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Naturaleza.

1. El Plan Parcial del Sector SR-1 ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Valencia de Alcántara y de conformidad con la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura) así como los Reglamentos de la antigua Ley, que subsidiariamente son de aplicación (en especial los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento).
2. El Plan Parcial del Sector SR-1 es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como Plan Parcial Sector SR-1 por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Valencia de Alcántara, ubicado y acotado en los planos de información del mismo Plan Parcial.

Artículo 2. Objeto.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar detalladamente todas las determinaciones de las NN.SS.PP., las previsiones de ordenación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, según lo dispuesto en los arts. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 71 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

**Artículo 3. Vigencia.**

Este Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, conforme al procedimiento establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su vigencia es indefinida, mientras no se revise o modifique.

Artículo 4. Ámbito.

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector SR-1 y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

Artículo 5. Documentación del Plan Parcial: contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones, con sus documentos anexos, tiene dos partes:

- La informativa, que manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.
- La propositiva que señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

- b) Los planos de información, constituyen el soporte gráfico de la parte informativa de la Memoria del Plan Parcial.
- c) Los planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de la parte propositiva de la Memoria del Plan Parcial y de la ordenación establecida, complementando a las presentes Ordenanzas Reguladoras.
- d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en el ámbito del Plan Parcial, prevaleciendo sobre los restantes documentos del mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Valencia de Alcántara, en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.
- e) El Plan de etapas determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

**Artículo 6. Interpretación del Plan Parcial.**

La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Valencia de Alcántara, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad de Extremadura, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento y a los propietarios del Sector SR-1, sin perjuicio de la participación que las leyes y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento establecen para otra Administración de rango superior.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de Extremadura corresponderá al desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan Parcial.

Artículo 8. Prioridad en el Desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.
2. No obstante lo anterior, dicho Plan de Etapas podrá modificarse a iniciativa del Ayuntamiento mediante solicitud razonada cuando así lo justifiquen circunstancias sociales y económicas, sin que dicha modificación se considere modificación del Plan Parcial.

Artículo 9. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan Parcial, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 10. Clases y significado.

1. El instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenanza urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el sector de suelo apto para la urbanización, denominado Sector SR-1, es el presente Plan Parcial.



2. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Plan Parcial puede ser complementado mediante Estudios de Detalle zonales.

Artículo 11. Estudio de Detalle.

1. Se redactará con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Proyectar una edificación singular que consuma más del 50% de la edificación de una manzana o se ubique en más del 50% de la superficie de una manzana, siempre que no infrinja perjuicio sobre las parcelas o edificaciones colindantes.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes establecidos por el Plan Parcial, sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar la edificabilidad asignada.
2. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 12. Conservación de la Urbanización y Zonas Verdes.

La conservación de la Urbanización y de las Zonas Verdes corresponde a la parte de propietarios actuales en tanto en cuanto no se hayan transmitido a terceros la propiedad de las parcelas segregadas, momento a partir del cual irán participando nuevos propietarios en los porcentajes que les corresponda, en tanto no se haya transmitido al Excmo. Ayuntamiento la propiedad de los mismos.

CAPÍTULO TERCERO
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 13. Del sistema de actuación.

El sistema de actuación, según se ha establecido en la Propuesta de Viabilidad de la Actuación Urbanizadora es el de compensación.

CAPÍTULO CUARTO
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 14. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos complementarios, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones



Sección 1.ª: Proyecto de Urbanización.

Artículo 15. Definición y características.

1. Tendrá por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Red de riego e hidrantes.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Canalizaciones de telecomunicación.
 - h) Galerías de servicios.
 - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - j) Alumbrado público.
 - k) Señalizaciones y marcas.

Artículo 16. Contenido.

1. Estará constituido por los documentos señalados en el artículo 75 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
2. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un Plan de Etapas ajustado al del Plan Parcial, distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las etapas.
3. Se podrá realizar un proyecto básico de urbanización para todo el ámbito del Sector SR-1. Posteriormente se realizará el proyecto de ejecución de la urbanización, del ámbito de alguna de las Unidades de Actuación por separado.

También se podrá realizar el proyecto de ejecución de la urbanización para todo el ámbito del Sector.

Sección 2.ª: Proyectos de Edificación.

Artículo 17. Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la construcción de obras de nueva planta sobre solares o parcelas.



2. Los proyectos de obra contendrán la documentación señalada en las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Valencia de Alcántara.
3. Se atenderán en su formulación a las condiciones particulares especificadas en el título cuatro de estas Ordenanzas.
4. Incluirán un estudio previo de ordenación de los volúmenes en la parcela a edificar con respecto a la manzana en que se ubique, así como una justificación del cumplimiento de todas las normas de edificación que figuren en la Normativa de este Plan Parcial, así como las NN.SS.PP. de Valencia de Alcántara.

Sección 3.ª: Expediente de Legalización.

Artículo 18. Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la legalización de todas las edificaciones que hasta la aprobación definitiva del presente Plan Parcial estén edificadas sin el correspondiente proyecto, licencia de obras y licencia de apertura.
2. Los expedientes de legalización tendrán los documentos necesarios para quedar definitivamente definidas las instalaciones realizadas y poder conferir la correspondiente licencia de actividad y de apertura.

Sección 4.ª: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 19. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en los capítulos anteriores o que se acometen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte del proyecto de urbanización o de edificación.
 - b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo.
 - El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de parcelas o modificación de las existentes.
 - Implantación de casas prefabricadas o similares.
 - Instalaciones ligeras propias de servicios públicos, o actividades mercantiles tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, etc.



- Recintos y otras instalaciones propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, sin perjuicio de los proyectos de implantación de servicios complementarios que requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como antenas u otros montajes sobre las construcciones ajenas al servicio normal de éstos y no previstos en los proyectos de edificación.
3. Los proyectos a los que se refiere este Capítulo se atenderán a las especificaciones regidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trata y las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valencia de Alcántara. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Sección 5.ª: Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 20. Definición.

Son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, maquinaria e instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 21. Condiciones.

1. La actividad a la que se refiere el artículo anterior ha de ser amparada por un uso permitido en la zona en la que está ubicado el local de referencia.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere el capítulo estarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valencia de Alcántara y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 22. Definición.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tiene dispuesto el Plan Parcial.

**Artículo 23. Aplicación.**

1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos, se detalla en las Normas Subsidiarias.
2. Los usos especificados para cada manzana en el plano de zonificación del Plan Parcial, tienen el carácter de predominantes o específicos (se les destinará al menos el 70%, de la edificabilidad de cada manzana); serán compatibles (se les dedicará como máximo el 30% de la edificabilidad de cada manzana) los que se especifican en el artículo 35.2 de estas Ordenanzas.
3. En todo caso deben satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 24. Destino de los usos.

Los usos permitidos en el Plan Parcial se clasifican en:

- a) Usos en espacios edificables
 1. Residencial individual.
 2. Terciario.
 3. Dotacional.
- b) Usos en espacios no edificables
 1. Sistema viario para el transporte rodado y peatonal.
 2. Dotaciones de parques y jardines públicos.
 3. Dotación de servicios infraestructurales.

CAPÍTULO SEGUNDO

USO RESIDENCIAL INDIVIDUAL (ESPECÍFICO)

Artículo 25. Definición, clases y usos compatibles.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

1. Vivienda adosada o en hilera: Vivienda Unifamiliar adosada o otras viviendas en similar situación con dos medianerías laterales y generalmente con dos fachadas: una principal y otra posterior.
2. Usos compatibles: Se considerarán usos compatibles los siguientes: Uso artesanal doméstico, oficina de 1.ª categoría, comercio de 1.ª categoría y hotelero de 1.ª categoría.

CAPÍTULO TERCERO

USO DOTACIONAL (COMPATIBLE)

Artículo 26. Definición y clases.

1. El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que les proporcione los servicios propios de la vida en el ámbito urbano.



2. A efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las tipologías definidas en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
3. Explícitamente contendrán las tipologías especificadas en el art. 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
 - a) 35 m²/100 m² de techo potencialmente edificable.
 - b) De ellas al menos 15 m²/100 m² de techo potencialmente edificable de Zona Verde.

CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA VIARIO PARA EL TRANSPORTE RODADO Y PEATONAL

Artículo 27. Definición.

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de éstos.

Artículo 28. Clases.

Como consecuencia de la jerarquización de la red viaria del Plan Parcial, distinguiremos:

- a) Enlace con el Sistema General de Comunicaciones.
- b) Viario principal de servicio (Vía central).
- c) Viario interior de comunicación de intermanzanas (Vías transversales interiores).

CAPÍTULO QUINTO

DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 29. Definición.

Comprende los terrenos destinados a plantación de arbolado y jardinería; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger las vías de tránsito y en general mejorar la estética de la escena urbana.

Artículo 30. Clases.

Coinciden a todos los efectos con los espacios libres de dominio y uso público.

CAPÍTULO SEXTO

DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 31. Definición.

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.



CAPÍTULO SÉPTIMO
CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

Artículo 32. Definición.

1) Uso específico:

Uso Residencial Individual

Es el uso prioritario de todas las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación y ordenación General con las respectivas tramas.

Dentro de este uso podrá definirse la siguiente tipología:

Residencial individual adosado o en hilera: Se les aplicarán las condiciones de edificación correspondientes.

2) Usos Compatibles:

Se trata de los usos compatibles dentro de las manzanas con uso específico residencial.

Se considerarán usos compatibles:

- Uso Terciario.
- Uso Dotacional.

La compatibilidad de los usos dotacional y terciario (uno, otro o la suma de ambos) no deberá exceder en ningún caso el 30% de la edificabilidad de cada una de las manzanas grafiadas en los planos, con uso específico residencial.

TÍTULO IV
PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO PRIMERO
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 33. Definición.

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

Artículo 34. Clases.

A efectos de las presentes ordenanzas se detallan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.



- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de estética.

Artículo 35. Condiciones generales de todas las clases.

Las condiciones que se detallan en este título tiene carácter complementario de las que señalan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valencia de Alcántara, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO
CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 36. Definición.

Son las condiciones que cumplirá una parcela para ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 37. Aplicación.

Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 38. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

Artículo 39. Segregación y agregación de parcelas.

1. La segregación y agregación de parcelas cumplirá las condiciones señaladas por estas ordenanzas.
2. Las parcelas de dimensión menor al doble de superficie de las parcelas mínimas de cada tipo de suelo, serán indivisibles.
3. A cada parcela segregada le corresponderá un porcentaje de edificabilidad del total de la parcela primitiva igual al porcentaje de superficie de la parcela segregada respecto de la superficie de la parcela primitiva.

Nunca dará como resultado de la segregación alguna parcela inferior a la parcela mínima de cada tipo de suelo.

Artículo 40. Delimitación o identificación de las parcelas.

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su número de orden, que estará reflejado en los planos del presente Plan Parcial.



2. A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se numeran, superfician y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie mediante el coeficiente de edificabilidad $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para residencial unifamiliar en hilera.

Artículo 41. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.
3. En condiciones de parcela mínima, dimensiones mínimas de los linderos son para residencial individual en hilera.

$$\frac{\text{Frontal} + \text{Testero}}{2} = 6 \text{ m.}$$

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 23 \text{ m.}$$

Artículo 42. Parcela mínima.

Parcela mínima en Residencial Individual en hilera: $100,00 \text{ m}^2$.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 43. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que se redacten al amparo del Plan Parcial.

Artículo 44. Aplicación.

Las condiciones de posición son las de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 45. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las cuales se determina la posición de la edificación y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento.

Pueden ser:

- a) Referencias planimétricas de la parcela.



- Linderos.
- Alineación exterior o pública.
- Alineación interior o privada.
- Edificios colindantes.

b) Referencias altimétricas del terreno.

- Rasante.
- Cota.

c) Referencias de la edificación.

- Cerramiento.
- Plano de fachada.
- Línea de edificación.
- Medianería.

Artículo 46. Separación a linderos.

- En Edificio de residencial individual en hilera no existen retranqueos a linderos laterales pero sí al frontal y al testero potestativamente.
- Retranqueo al frontal y testero caso de que se opte por éste será de 5 m como mínimo.

Artículo 47. Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de aplicación lo establecido en el artículo 46 de esta Normativa.

Artículo 48. Separación entre edificaciones de distintas parcelas.

No existe separación entre edificaciones de distintas parcelas en el caso de edificaciones individuales adosadas o en hilera. En las otras tipologías se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de esta Normativa.

Artículo 49. Fondo máximo edificable.

Parámetro que establece cada zona, y que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de una edificación.

CAPÍTULO CUARTO

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 50. Definición.

Son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

**Artículo 51. Coeficiente de ocupación máxima.**

1. Es la relación, en porcentaje, entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable.
2. En las parcelas de edificios Residenciales individuales en hilera es el mínimo de los siguientes conceptos.
 - a) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.
 - b) Como máximo el 70% de la parcela.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 52. Definición.

Son los que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en el ámbito de la superficie edificable determinada por el Plan Parcial, y concretan el derecho de propiedad.

Artículo 53. Coeficiente de edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Edificabilidad máxima.

Cuando el terreno de referencia es una parcela y/o manzana edificable, vienen determinada proporcionalmente a su superficie y se obtiene multiplicando la superficie del solar por el coeficiente 1,20 m²/m² para vivienda Unifamiliar en hilera.

Artículo 54. Superficie edificada.

Se computará de la siguiente forma:

1. Superficie edificada por planta:
 - a) Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
 - b) En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:
 - Los soportales; pasaje de acceso a espacios libres; patios interiores no cubiertos; plantas bajas porticadas; construcciones auxiliares cerrados con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie sobre la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; las terrazas tendaderos, y los semisótanos aplicando las condiciones del artículo 60 de estas Normas.

2. Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación; su cómputo podrá efectuarse en relación con la parcela en que se ubique el



edificio, en relación con la manzana en que se ubique la parcela, y en relación con el total del ámbito ordenado.

Artículo 55. Superficie edificable.

Es el valor que se señala para limitar la superficie total que puede construirse como máximo en una parcela, manzana o en el área ordenada por el Plan Parcial.

Viene determinado por el menor de los dos siguientes condicionantes:

- 1) El debido a la aplicación de:
 - Retranqueos.
 - Separaciones a linderos.
 - Ocupación máxima de parcela.
 - N.º de alturas máximas permitidas.
- 2) La edificabilidad neta aplicada a la dimensión de la parcela como consecuencia de asignarle el coeficiente de 1,20 m²/m² a las unifamiliares en hilera.

CAPÍTULO SEXTO

CONDICIONES DE VOLÚMENES Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 56. Definición y Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma las que define la organización de los volúmenes y forma de las construcciones— se establecen mediante los parámetros de este capítulo y son establecidos para cada parcela según la norma zonal de aplicación.

Artículo 57. Altura de las Construcciones.

La altura es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno y queda definida de la siguiente manera.

- 1) Altura libre:

La que se mide en unidades métricas desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el nivel del plano inferior de los aleros de cubierta en tejados inclinados y hasta la parte superior del forjado de cubierta en tejados planos.

Para elementos complementarios y auxiliares al edificio principal (torretas de ascensores e instalaciones) podría superarse esta altura si bien habría que justificar suficientemente la dimensión del elemento sobresaliente.

- 2) Altura máxima:

La altura máxima de las edificaciones residenciales será:



- Edificios residenciales individuales en hilera: máximo 2 plantas (incluida la baja).

Artículo 58. Altura libre de pisos.

1. Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.
2. En toda edificación de nueva planta, para todos los usos, la altura libre mínima de pisos será 2,50 m.

Artículo 59. Planta Baja.

1. Se entenderá por planta baja a aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.
2. Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas de los edificios no podrán exceder de 0,50 m. en ambos sentidos respecto de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.
3. Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.

Artículo 60. Semisótano.

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle excediendo las condiciones establecidas en el artículo 59 de estas Normas.
2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que la cara superior del forjado superior no rebase en más de 1,00 m. a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada, y sean dedicados a garajes, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.
3. La vivienda no está permitida en semisótano.

Artículo 61. Sótano.

1. El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.
2. Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.
3. La vivienda no está permitida en los sótanos.

Artículo 62. Áticos.

No son permitidos los áticos ni "bajo cubierta" en ningún uso permitido en este Plan Parcial.

**Artículo 63. Tipologías edificatorias.**

A efectos de estas ordenanzas, se emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo se permite en el caso de Edificio dotacional en los casos en los que quede permitido.

b) Edificación en hilera:

Sucesivas edificaciones construidas cada una en su parcela con una o varias superficies medianeras con edificaciones colindantes de distinto propietario.

Artículo 64. Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de las edificaciones.
2. La dimensión de cualquier patio permitirá inscribir en su interior un círculo de un mínimo de cuatro (4) m. de diámetro.
3. Cabrá la cubrición de patios, exclusivamente con claraboyas y lucernarios traslúcidos.

Artículo 65. Aparcamiento en los espacios libres.

Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos n.º 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de esta Normativa podrán ser utilizados como aparcamiento y a tal efecto computarán como superficie de aparcamiento.

CAPÍTULO SÉPTIMO
CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 66. Definición.

Son las que se imponen y afectan a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados de imagen de la escena urbana.

Artículo 67. Consideración del entorno.

1. Las edificaciones se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y futura, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos en otros elementos visuales, el impacto visual de la edificación proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona; su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes; adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y la tipología edificatoria de las construcciones en las parcelas colindantes dentro de una misma manzana.



2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano, en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

CAPÍTULO OCTAVO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS NO RESIDENCIALES (DOTACIONAL)

Artículo 68. Uso dotacional: Otros Equipamientos.

- Retranqueos: Se permiten todos pero no se obligan.
- Edificabilidad: 1,40 m²/m².
- Altura máxima: 8,00 m.
- N.º Máximo de plantas: 2.
- No se permite el ático ni el "bajo cubierta".

Artículo 69. Terciario o comercial.

Las condiciones de edificación para estas parcelas son iguales a las consideradas para el uso dotacional.

En el caso en que el uso terciario esté dentro de una parcela de uso residencial específico, como uso compatible, las condiciones de edificación serán iguales a los del residencial.

Artículo 70. Uso Dotacional: Zona Verde.

En ella se pueden realizar instalaciones al aire libre.

No se permite edificación de ninguna clase.

• • •