



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Residencial n.º 1 de Ordenación del Sector Residencial R-1 de Monesterio. (2008061479)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 8 de marzo 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. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

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

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial Residencial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.



Contra esta Resolución que tiene carácter normativo 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 día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 7 de marzo de 2007, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial SR-1 quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-1

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial R1 de las Normas Subsidiarias de Monesterio, con la delimitación que consta en los planos del presente Plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía más detallada.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
2. Se entenderá por revisión, el cambio de cualquier elemento de la ordenación, referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que, según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias, sea considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación, cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

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



2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En el caso de discordancia o imprecisión del contenido de la Documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones
 - b) Planos de Información: Tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del plan.
 - c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
- a) Ordenanzas reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
- b) Estudio económico-financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.
- c) Si los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores contuvieran alguna imprecisión, prevalecerían las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala; y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

CAPÍTULO SEGUNDO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la necesidad de, en caso de necesidad, poder redactar estudios de detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y arts. 65 y 66 del RP.
2. Los estudios de detalle que en su caso se puedan redactar, cumplirán las siguientes determinaciones:
 - a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
 - b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.
 - c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

**Artículo 5. Parcelaciones.**

Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes.

Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor o infrinja lo señalado en los arts. 40 y 41 de la LSOTEX.

Las licencias autorizatorias de parcelaciones y las certificaciones declaratorias de la innecesidad de aquéllas se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la Ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

Son indivisibles las fincas, las parcelas y los solares siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada establecida por el Plan General Municipal y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.

Artículo 6. Gestión urbanística.

1. El ámbito del sector R-1 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única unidad de ejecución.



2. El sistema de actuación que se establece para esta unidad de ejecución es el de compensación.
3. En el proyecto de compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de Monesterio de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente plan.
4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, a parte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por ciento de la superficie lucrativa del sector, es la siguiente:
 - Sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: parcelas identificadas como V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.8, V.9, V.10 y V.11 que totalizan una superficie de 8.246,59 m² de suelo.
 - Equipamiento: manzana identificada como M16 de 9.726,11 m².
 - Zonas verdes: manzanas V1 y V2, que totalizan 9.696,58 m².
 - Comunicaciones: 9.016,00 m².
 - Resto de dotaciones: 9.135,29 m².
5. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refiere el apartado 4 anterior se materializarán en el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad; no obstante, la ocupación de los terrenos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o fases de la misma, en su caso. En el supuesto de obras de equipamiento de interés municipal, la Agrupación de Interés Urbanístico podrá adelantar la puesta a disposición del Ayuntamiento de parcelas concretas de las previstas en el apartado anterior, siempre que la construcción de dichos equipamientos no produzca interferencias entre las obras de edificación y las de urbanización.

Artículo 7. Programa de ejecución y proyectos de urbanización.

A. PROGRAMA DE EJECUCIÓN:

1. Se redactará el correspondiente Programa de Ejecución para determinar y organizar la actividad de urbanización identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación y estableciendo las condiciones para su desarrollo.
2. El Programa de Ejecución deberá satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:
 - a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.



- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el suelo con aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse, en su caso, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. El Programa de Ejecución:

- a) Describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b) Preverá el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Comisión de Urbanismo y Ordenación el Territorio de Extremadura podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- c) Determinará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- d) Asegurará el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. El Programa de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

- a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
- b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
 - 1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
 - 2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
 - 3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.



- 4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
 - 5) Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
5. Se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.
6. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:
- a) Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.
 - b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.
 - c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
 - d) Incidencia económica de los compromisos que interese asumir al agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicarse tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

Podrán formular y promover el Programa de Ejecución:

- a) El Municipio o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.
- b) La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales de Ordenación. En la ejecución de los Programas de Ejecución



así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras. En este caso, la Administración que promueva el Programa de Ejecución podrá optar por que se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.
- d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Será preceptiva la consulta previa ante el Ayuntamiento Pleno de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 10 de la LSOTEX. Podrá, además, formularse consulta a cualquier Administración Pública sobre el contenido de los Programas de Ejecución en todo caso a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

- e) Los propietarios de terrenos incluidos en esta iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - 1.º) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.
 - 2.º) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución o competir por la misma y/o colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.
 - 3.º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.
 - 4.º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se formalizará en escritura pública, que incorporará sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Se redactará un único proyecto de urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 121 de la LSOTEX. Dicho proyecto podrá, no obstante, determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras que, excediendo a dicho ámbito, sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos de las manzanas de cada fase.



Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los proyectos a que se refiere el apartado anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios y planes de seguridad que procedan.

Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Artículo 8. Ejecución material.

La ejecución de las obras de urbanización será sufragada por los afectados de acuerdo con lo establecido en el art. 58 del Reglamento de Gestión Urbanística en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el art. 11 de las presentes ordenanzas.

Artículo 9. Control municipal.

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras de urbanización se realizan de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado.

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

Artículo 10. Recepción de la urbanización.

Una vez realizadas las obras correspondientes a la urbanización o fase de la misma, la Agrupación de Interés Urbanístico solicitará al Ayuntamiento de Monesterio la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la



solicitud, en presencia de representantes legales de la Agrupación de Interés Urbanístico, del Ayuntamiento y del técnico director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la recepción provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquella. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de la obra, éstos serán subsanados por la Agrupación de Interés Urbanístico, no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las obras, que serán a cargo del Ayuntamiento desde la fecha de recepción provisional.

Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud sin que se verificase la recepción provisional o la definitiva, según el caso, la Agrupación de Interés Urbanístico fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal, en tal caso, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Ayuntamiento constatará y notificara a la Agrupación de Interés Urbanístico la existencia de motivos técnicos razones de disconformidad de las obras ejecutadas con las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado.

Artículo 11. Adquisición de facultades urbanísticas.

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

1. El Programa de Ejecución se presentará a tramitación en el plazo máximo de doce meses desde la publicación de la aprobación definitiva del presente plan.
2. El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización será de seis años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
3. La presentación a tramitación del proyecto de reparcelación se ajustará a los mismos plazos que el proyecto de urbanización.

Plazos para la edificación: El plazo máximo para la solicitud de licencias de edificación será de ocho años contados desde la adquisición por parte de la parcela de la condición de solar.

CAPÍTULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 12. Clases de usos.

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del sector ordenado por el presente plan parcial, se establecen las siguientes clases de usos:

1. Uso autorizable: Es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.



2. Uso no autorizable: Es aquél que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general su implantación no es viable dentro del ámbito del Plan Parcial, prohibiéndose en dicho ámbito.

Artículo 13. Tipos de usos.

1. Serán autorizables los usos residenciales, terciarios y equipamientos sin limitación, así como el uso de aparcamiento individual o colectivo y dotaciones públicas.
2. No serán autorizables los usos industriales y similares, ni cualquier otro tipo que afecte negativamente al aspecto externo de los edificios. Sólo se admitirán en casos puntuales (y sobre la base de un informe aprobatorio de la Oficina Técnica del Ayuntamiento), la presencia de actividades compatibles con la de vivienda y en planta baja de los edificios destinados a este uso, como cierto tipo de talleres artesanales.
3. Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

La definición a que atenderá cada uso será:

1. Uso residencial: Es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores.

Categoría 1.^a: Vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.

2. Uso terciario: Es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios, tales como comercios al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera o similares. En el ámbito del plan se permiten las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Comercial; es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local o a prestar servicios a los particulares. Según que la actividad tenga lugar en establecimiento independiente o que en un mismo espacio se integren locales con acceso o instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de local comercial y de agrupación comercial o centro comercial. Esta última subcategoría sólo tendrá cabida en la parcela denominada EC.

Categoría 2.^a: Administrativo y oficinas; es aquel servicio que corresponde a las actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

Categoría 3.^a: Hospedaje; es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Categoría 4.^a: Espectáculos y actividades recreativas; es aquel uso destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, pubs y similares. Las actividades de esta categoría estarán restringidas por lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.



3. Uso garaje-aparcamiento: Es aquél que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.
4. Uso dotaciones públicas, que abarca:
 - a. La formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Docente para enseñanza dentro de cualquier nivel reglado en centros de carácter público.

Categoría 2.^a: Guardería.

Categoría 3.^a: Docente para enseñanza no reglada, tanto de carácter público como privado (centros de idioma, academias, etc.).

Las categorías 1.^a y 2.^a quedarán relegadas a la parcela denominada CD. La categoría 3.^a podrá ubicarse en las manzanas residenciales, compatibles con vivienda.
 - b. Aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Sanitario.

Categoría 2.^a: Asistencial.

Categoría 3.^a: Cultural.

Categoría 4.^a: Administrativo público.

Categoría 5.^a: Servicios urbanos (policía, correos).

Categoría 6.^a: Religioso.

Las categorías 1, 2, 3 y 6 quedarán relegadas a la parcela denominada ES. El resto podrán ubicarse en las manzanas residenciales, compatible con vivienda.
5. Uso industrial: El uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja de vivienda y compatible con ella.
6. Usos de espacios libres de edificación: Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Plazas y jardines.

Categoría 2.^a: Juegos de niños (infantiles y pre-adolescentes).
8. Uso de viario e infraestructuras urbanas: Comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:



Categoría 1.^a: Viario.

Categoría 2.^a: Aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.^a: Infraestructuras urbanas.

Los usos no relacionados anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito del plan parcial, salvo similitud con alguno de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las normas urbanísticas del planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

Artículo 14. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

1. El uso de garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario, docente y SIPS para el servicio de las necesidades de la parcela.
2. El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso determinado dotaciones públicas, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad.

CAPÍTULO CUARTO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 15. Criterio de aplicación.

En lo no previsto en el presente capítulo serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas en las normas urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 16. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el plano de proyecto P.2 del presente plan parcial o en el estudio de detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.
2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija en el plano de proyecto P.2 del presente plan parcial o en el estudio de detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación en relación con la



alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los planos de proyecto o en las condiciones particulares de zona otra determinación al respecto, la alineación de la edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado como el de máximo.
4. Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 17. Rasantes.

Rasantes oficiales: Son las señaladas por los perfiles longitudinales del viario o espacios libres, referidos, generalmente, al eje de la vía.

Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 18. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

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

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

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

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente, son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en el que se sitúe el acceso a la misma.

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

Solar: Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en la legislación urbanística (estar calificado como suelo urbano, tener definidas alineaciones y rasantes y estar edificado conforme a lo establecido en la normativa urbanística municipal), puede ser edificada, previa obtención de la oportuna licencia municipal.

No se permitirán segregaciones o divisiones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las presentes ordenanzas.

**Artículo 19. Altura de la edificación.**

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

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

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

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

1. Edificios con frente a una sola vía.

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

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

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuere una sola vía.

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

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 40 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura máxima sólo se podrán destinar a caja de escalera, cajas de ascensor, depósitos, chimeneas y trasteros, con una altura que no podrá exceder de tres metros desde la máxima fijada para la edificación principal.

Las construcciones por encima de la altura máxima reguladora no computan superficie edificable asignada a la parcela.

**Artículo 20. Altura libre de plantas.**

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

Uso vivienda: 2,60 m.

Uso terciario: Categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a: 3,00 m.

Categoría 4.^a: 3,20 m.

Uso garaje y aparcamiento: 2,20 m.

Uso dotaciones públicas: Según normativa sectorial aplicable.

Altura de plantas: Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada en un mínimo de 2,75 m en todas las plantas y un máximo de 4,00 m en planta baja y 3,20 en las restantes.

Artículo 21. Condiciones de ocupación.

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

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

Artículo 22. Condiciones de edificabilidad.

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

Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

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

Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente plan:

1. Computa la totalidad de la superficie de voladizos y terrazas cubiertas, cuando están cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie.
2. No se computarán los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.



3. No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 19 de las presentes ordenanzas.

4. No se computan las superficies edificadas en los sótanos y semisótanos.

Artículo 23. Vuelos.

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

Cuerpos volados cerrados: Fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados con una longitud inferior a la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para balcones o voladizos abiertos.

Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de la alineación de vial, con las siguientes limitaciones:

1. Se dispondrán a una altura no inferior a 3,20 m sobre la rasante de la acera.
2. Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 1,0 m.
3. El canto mínimo de la losa de balcón será de 15 cm.
4. En los casos en los que no existan retranqueos en la fachada, los salientes máximos serán de 60 cm y nunca superior al ancho de la acera.

Artículo 24. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales (rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada) habrán de situarse a una altura superior a 3,20 m por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial 10 cm.

Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 10 cm.

Los zócalos podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 7 cm.

Queda prohibido que las puertas de la planta baja abran hacia la calle, excediendo la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a estas ordenanzas sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 25. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,50 metros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,50 y a 1,00 m por encima de la citada rasante.



El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo un tramo horizontal de 2,00 m de longitud, medidos a partir de la alineación de la fachada. En este caso la puerta de acceso deberá situarse en fachada.

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

Artículo 26. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

El patio mínimo deberá cumplir lo establecido en el artículo 56 de las normas urbanísticas.

El cerramiento de los mismos tendrá una altura opaca máxima de 2,0 m, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 m con elementos transparentes o vegetales.

CAPÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 27. Criterios de aplicación.

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las normas generales de urbanización de las normas urbanísticas vigentes (artículos 92 a 100).

Artículo 28. Urbanización del viario.

El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes planos de proyecto.

Los criterios para el diseño y construcción del viario público serán los siguientes:

1. Calzadas: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y el nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de proyecto de urbanización, otras soluciones más adecuadas.
2. Acerados: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado o granito. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima 2 cm. En las proximidades de estos vados se sustituirá el pavimento por otro de textura diferente. La anchura mínima de los acerados será de 1,50 m.
3. Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería



y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres y ajustándose a los criterios generales de los planos de proyecto.

4. Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo; si deben instalarse en el acerado rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.
5. Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

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

1. Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que la anchura de ésta haga aconsejable la colocación en fachada.
2. En la intersección común a dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

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

1. Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.
2. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de personas, ni interferir perspectivas de interés o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán, en todo caso, un ancho de acera libre superior a 1,0 m.
3. Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustarán a las determinaciones aplicables de la ley 8/1997, de 18 de junio, y a su reglamento de promoción de la accesibilidad en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 29. Urbanización de espacios libres.

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

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

En el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:



1. Deberá preverse como mínimo un banco por cada 400 m² o fracción.
2. Deberá preverse como mínimo un aparato de juego de niños por cada 500 m² o fracción de superficie de dicha zona.

El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y a terrenos y habituales en la flora del municipio.

Artículo 30. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos enunciados en los artículos 95 y 96 de las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que:

1. La presión mínima admisible en el punto más desfavorable de la red no será inferior a una atmósfera.
2. Los diámetros de las tuberías se calcularán considerando una velocidad del fluido de un metro por segundo, con los siguientes mínimos:
 - Con carácter general: 60 mm.
 - Si incorpora boca de riego: 80 mm.
 - Si incorpora boca de incendio: 125 mm.

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

Artículo 31. Red de saneamiento.

El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos 97 y 98 de las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que:

1. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso públicos.
2. Para la recogida de las aguas de lluvia de dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
3. El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones.
 - Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
 - Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

El vertido se realizará a la red municipal, desde la que se dirigirá a la estación de bombeo situada en las proximidades a través del emisario general sur.

Artículo 32. Energía eléctrica y alumbrado público.

El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y las normas particulares de la Compañía Suministradora.



La red de suministro de energía eléctrica quedará definida por los niveles de electrificación previstos en las distintas viviendas y locales y las potencias demandadas por el alumbrado público.

El centro de Transformación, de reciente construcción, ha sido diseñado y construido teniendo en cuenta la previsión de cargas demandadas y ha sido situado en un lugar estratégico para garantizar una adecuada distribución de cargas.

La red de suministro de energía eléctrica y la de alumbrado, se realizan en trazado subterráneo.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación de 10 lux para el viario rodado y 5 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,2 en vías de circulación rodada ni a 0,15 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 33. Canalización telefónica.

Se dispondrá, según el esquema señalado en el plano correspondiente y las condiciones que se fijan en el proyecto de urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

CAPÍTULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 34. Zonas.

En el ámbito del sector R-1 se establecen las siguientes zonas cuya ubicación se determina en el plano P.1:

- a) Residencial, con dos variantes:
 - a.1. Residencial en vivienda adosada tipo II.
 - a.2. Residencial de Ensanche.
- b) Sistema de espacios libres
- c) Dotaciones públicas.
- d) Viario y protección.

Artículo 35. Condiciones particulares de la zona residencial de vivienda adosada tipo II.

Delimitación:

Comprende esta zona las manzanas identificadas como R.1, R.2, R.3 y R.4 en el plano de proyecto P.1.

**Carácter:**

Los terrenos incluidos en las tres manzanas señaladas serán de dominio y uso privado.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 90,00 m².

Frente mínimo de parcela: 6,0 m.

Fondo mínimo de parcela: 12,0 m

Tipo de edificación:

Vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.

Alineación de la edificación:

Los frentes de las parcelas se ajustarán a la línea de acerado sin que sean admisibles retranqueos parciales o totales de la edificación. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

Fondo máximo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable de 20,0 en cualquier caso, medido desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

Altura de la edificación:

Se permiten tres plantas con un máximo de 10,0 m, medido según lo dispuesto en el art. 19 de las presentes ordenanzas.

Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos):

Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes ordenanzas.

Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano. Será de aplicación lo dispuesto por el art. 55.b de las normas urbanísticas. No serán autorizables los usos residenciales en plantas sótano.

Condiciones particulares de uso:

Uso determinado: Vivienda unifamiliar adosada en su categoría 1.^a.

Usos permitidos:**— Terciario:**

- Categoría 1.^a: Comercial, sólo en planta baja.
- Categoría 2.^a: Oficinas.

— Industrial: Sólo en su categoría de actividades artesanales y talleres y ubicados en planta baja.

— Docente:

- Categoría 3.^a: Enseñanza no reglada.



— Servicios de interés público y social:

- Categoría 1.ª: Sanitario.
- Categoría 2.ª: Asistencial.

— Garaje-aparcamiento, sólo en plantas sótano, semisótano y baja.

Artículo 36. Condiciones particulares de la zona residencial de ensanche.

Delimitación:

Comprende esta zona las manzanas identificadas como R.5, R.6 y R.7, R.8, R.9, R.10, R.11, R.12 y R.13 en el plano de proyecto P.1.

Carácter:

Los terrenos incluidos en las tres manzanas señaladas serán de dominio y uso privado.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 100,00 m².

Frente mínimo de parcela: 6,0 m.

Fondo mínimo de parcela: 15,0 m.

Tipo de edificación:

Vivienda unifamiliar adosada entre medianeras. Edificio plurifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar pareada.

Alineación de la edificación:

Los frentes de las parcelas se ajustarán a la línea de acerado sin que sean admisibles retranqueos parciales o totales de la edificación. No obstante, en actuaciones que tengan por objeto frentes completos de manzana o previa petición al Ayuntamiento, podrán autorizarse retranqueos de la edificación comprendidos entre 3 y 5 m.

Fondo máximo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable de 20,0 en cualquier caso, medido desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

Altura de la edificación:

Se permiten tres plantas con un máximo de 10,0 m, medido según lo dispuesto en el art. 19 de las presentes ordenanzas.

Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos):

Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes ordenanzas.



Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano. Será de aplicación lo dispuesto por el art. 65 de las normas urbanísticas. No serán autorizables los usos residenciales en plantas sótano.

Condiciones particulares de uso:

Uso determinado: Vivienda unifamiliar adosada en su categoría 1.^a.

Vivienda unifamiliar pareada.

Edificio plurifamiliar entre medianeras.

Usos permitidos:

— Terciario:

- Categoría 1.^a: Comercial, sólo en planta baja.
- Categoría 2.^a: Oficinas.

— Industrial: Sólo en su categoría de actividades artesanales y talleres y ubicados en planta baja.

— Docente:

- Categoría 3.^a: Enseñanza no reglada.

— Servicios de interés público y social:

- Categoría 1.^a: Sanitario.
- Categoría 2.^a: Asistencial.

— Garaje-aparcamiento, sólo en plantas sótano, semisótano y baja.

Artículo 37. Condiciones particulares de la zona de espacios libres.

Delimitación:

Esta zona comprende las parcelas identificadas como V1, V2, V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.8, V.9, V.10 y V.11 del plano de proyecto P.1.

Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso públicos.

Condiciones de edificación:

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 0,5% de la zona y la superficie edificable máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de tres metros. Se permiten, asimismo, elementos ornamentales (fuentes y estatuas) y mobiliario urbano (bancos, farolas, cabinas telefónicas, aparatos deportivos de musculación y aparatos de juegos infantiles).



Condiciones particulares de uso:

Parcela V.2:

Uso determinado: Espacios libres en su categoría 2.^a (áreas de juegos de niños).

Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 1.^a (jardines) y 3.^a (área de deporte no reglado).

Parcela V.1:

Uso determinado: Espacios libres en su categoría 1.^a (plazas y jardines).

Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 2.^a (juegos de niños), 3.^a (áreas de deporte no reglado) y los quioscos y mobiliario urbano a que se refiere el apartado anterior.

Parcelas V.3 a V.11:

Uso determinado: Jardines.

Usos permitidos: Los elementos de mobiliario urbano descritos en el apartado anterior.

Artículo 38. Condiciones particulares de la zona de dotaciones públicas.

Delimitación:

Esta zona comprende las parcelas identificadas como ED, ES, PD y EC del plano de proyecto P.1.

Dotaciones públicas de carácter docente:

Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso públicos.

Condiciones de parcelación:

No se permite la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.

Espacio libre de edificación:

El proyecto de edificación resolverá el espacio libre resultante no ocupado por la edificación. En él se establecerán las correspondientes zonas de aparcamiento, tránsito e instalaciones deportivas complementarias al aire libre.

Disposición de la edificación:

Se permite la libre disposición de la/s edificación/es respecto a linderos.

Vallado de la parcela:

Se resolverá en el proyecto de edificación (o particularmente en proyecto exclusivo) de acuerdo a los siguientes criterios:

Altura máxima: 2,0 metros.

Hasta una altura máxima de 0,75 m tendrá un tratamiento de muro opaco y el resto se cubrirá mediante rejas, mallas o similares que permitan la permeabilidad visual.



Altura de la edificación:

Se permitirá una planta y una altura máxima edificable de 4,0 m.

Edificabilidad máxima:

0,5 m²t/m²s.

Ocupación máxima:

50% de la superficie de parcela.

Condiciones particulares de uso:

Usos permitidos: El uso docente en sus categorías 1.^a (docente público) y 2.^a (guarderías).

Dotaciones públicas de carácter social, comercial y deportivo:

Carácter:

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

Condiciones de parcelación:

No se permite la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.

Disposición de la edificación:

Los frentes de la edificación se dispondrán coincidentes con vial.

Altura de la edificación:

Número máximo de plantas: Una.

Altura máxima permitida: Cuatro metros.

Edificabilidad máxima:

1,0 m²t/m²s.

Condiciones particulares de uso:

Parcela ES: Usos permitidos: Equipamiento social: Templos, centros asistenciales y sanitarios.

Parcela EC: Usos permitidos: Equipamiento comercial: Mercados de abasto y galerías comerciales de uso y dominio públicos.

Parcela ED: Usos permitidos: Parque deportivo.

Artículo 39. Condiciones de la zona de equipamiento comunitario de carácter general (SGE).

Delimitación:

Esta zona comprende las parcelas identificadas como SGE del plano de proyecto P.1.



Carácter:

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

Condiciones de parcelación:

No se permite la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.

Disposición de la edificación:

Los frentes de la edificación se dispondrán libremente.

Altura de la edificación:

Número máximo de plantas: Tres.

Altura máxima permitida: Diez metros.

Edificabilidad máxima:

1,0 m²t/m²s.

Condiciones particulares de uso:

Usos permitidos: Comercial y ferial.

Uso compatible: Aparcamientos.

Artículo 40. Condiciones particulares de la zona de viario y protección.

Delimitación: Comprende esta zona los terrenos ocupados por los viales y la ronda de circunvalación.

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

Condiciones particulares de uso:

1. Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.
2. Usos permitidos: Espacios libres en categoría 4.^a: Protección y acondicionamiento del viario.

• • •