



RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba el Plan Parcial del Sector I integrante en el Programa de Ejecución en Los Santos de Maimona. (2009062840)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de abril de 2009, 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 de septiembre, y el artículo 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, 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 Los Santos de Maimona 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 artículo 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 (artículo 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los artículos 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 artículos 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 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 solo 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, 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 30 de abril de 2009, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector I, quedan redactadas como sigue:

Contenido:

1. FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Vigencia del Plan.

Artículo 3. Interpretación.

Artículo 4. Desarrollo.

Artículo 5. Terminología.

Artículo 6. Sector.

Artículo 7. Unidad de Actuación urbanizadora.

Artículo 8. Manzana.

Artículo 9. Solar.

Artículo 10. Alineación oficial.

Artículo 11. Parcela edificable.

2. NORMAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE VOLÚMENES

Artículo 12. Línea de edificación.

Artículo 13. Rasantes.

Artículo 14. Superficie edificable.



Artículo 15. Superficie edificada.

Artículo 16. Superficie máxima construible sobre parcela.

Artículo 17. Clasificación.

Artículo 18. Condiciones de Parcela.

Artículo 19. Parcela mínima segregable.

Artículo 20. Condiciones de ocupación de Parcela.

Artículo 21. Edificabilidad.

Artículo 22. Edificabilidad máxima global.

Artículo 23. Alturas.

Artículo 24. Altura libre de planta.

Artículo 25. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 26. Cuerpos volados.

Artículo 27. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Artículo 28. Uso global.

Artículo 29. Usos pormenorizados permitidos.

Artículo 30. Usos pormenorizados prohibidos.

Artículo 31. Cuadro resumen de asignación por manzanas.

CAPÍTULO III: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 32. Estética y composición de las edificaciones.

Artículo 33. Materiales de cubierta.

Artículo 34. Materiales de fachada.

Artículo 35. Carpintería exterior y cerrajería.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE VÍA PÚBLICA

Artículo 36. Servicio urbano.

Artículo 37. Solares.

Artículo 38. Ocupación de vía pública.

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 39. Viales.

Artículo 40. Redes de abastecimiento.

Artículo 41. Redes de saneamiento.

Artículo 42. Electricidad.

Artículo 43. Alumbrado público.

Artículo 44. Telefonía.

Artículo 45. Provisión de plazas de aparcamiento.



1. FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Sector I según la terminología de las Normas Subsidiarias Municipales de Los Santos de Maimona. El objeto de estas ordenanzas es la Reglamentación del uso de los terrenos y edificación privada y pública, en el Sector objeto de Planeamiento.

Artículo 2. *Vigencia del Plan.*

Este plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una modificación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: Edificabilidad, Altura y Tipología de la edificación, Usos dominantes y compatibles, Alineaciones y rasantes y sistemas, tanto en calificación como en extensión y límites.

Las alineaciones y rasantes podrán ajustarse, y en su caso, completarse con viario mediante la formulación de los Instrumentos de Planeamiento que tenga capacidad a tal efecto.

Artículo 3. *Interpretación.*

La interpretación de cualquier determinación de este Plan Parcial corresponderá según se establece en la legislación vigente.

Artículo 4. *Desarrollo.*

- Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en el Plano de Ordenación, se hará mediante proyectos de urbanización para los viales y zonas verdes y espacios libres; y mediante proyectos de edificación para las construcciones de viviendas.
- Cuando se pretenda modificar y/o ajustar alineaciones y rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Estos no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: Edificabilidad, Usos y Ordenación de Volúmenes.

Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteraciones tipo-morfológicas.

Artículo 5. *Terminología.*

Estas Ordenanzas desarrollan las normas de las Normas Subsidiarias que serán de preferente aplicación.



Terminología de conceptos. Se definen a continuación los conceptos que se van a emplear en las presentes Ordenanzas.

Artículo 6. Sector.

Unidad geográfica y urbanística mínima de suelo apto para urbanizar objeto de un Plan Parcial, cuya ejecución se realizará en una o varias Unidades de Ejecución. La ejecución del Sector I se realizará en una sola Unidad de Ejecución.

Artículo 7. Unidad de Actuación urbanizadora.

Unidad mínima de ejecución del Plan Parcial. Se delimitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo n.º 7 de la LSOTEX. El Sector I constituye una sola Unidad de Actuación urbanizadora.

Artículo 8. Manzana.

La superficie delimitada por las alineaciones oficiales y definidas en los Planos.

Artículo 9. Solar.

Queda definido en el artículo n.º 2.3 de la LSOTEX.

Artículo 10. Alineación oficial.

Es la línea de separación, fijadas en el Plano n.º 2 y propuestas por el presente Plan, entre los viales o los espacios libres, y las parcelas destinadas a usos distintos de estos.

Artículo 11. Parcela edificable.

Es la parcela neta grafiada en el Plano n.º 6 (PLANTA GENERAL. PLANO DE INTENSIDADES Y ORDENANZAS), con los usos y aprovechamientos establecidos.

2. NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE VOLUMEN, EDIFICABILIDAD Y USO

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Artículo 12. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Artículo 13. Rasantes.

Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

A efectos de medición de la altura de la edificación, la rasante utilizada será la correspondiente al punto medio de la longitud de la fachada que se considere. El perfil longitudinal de



cada viario deberá atenerse a las cotas de altura en intersecciones fijadas en los Planos que resulten del proyecto de urbanización.

Artículo 14. Superficie edificable.

Es la máxima superficie que se permite edificar en cada planta, o en el conjunto de ellas, según se especifique, realizándose el cómputo entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 15. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

Artículo 16. Superficie máxima construible sobre parcela.

Queda fijada por el Plan Parcial para cada parcela como el producto de la superficie total de la parcela por la edificabilidad.

Artículo 17. Clasificación.

Se establecen dos categorías o grados en esta Ordenanza en función de las dimensiones de parcela y del resto de perímetro edificatorio.

Grado I: Unifamiliar intensiva.

Grado II: Unifamiliar semi-intensiva.

Artículo 18. Condiciones de Parcela.

1. Parcela mínima.

a) Grado I: 150,00 m².

b) Grado II: 200,00 m².

2. Frente mínimo a Viario público.

a) Grado I: 8,00 m.

b) Grado II: 10,00 m.

3. Fondo mínimo.

a) Grado I: 18,00 m.

b) Grado II: 20,00 m.

Artículo 19. Parcela mínima segregable.

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

**Artículo 20. Condiciones de ocupación de Parcela.****1. Retranqueo a linderos.**

La fachada deberá seguir, con carácter general, la alineación oficial.

- a) Grado I: No se establece retranqueo frontal respecto de la alineación oficial (acerado) ni retranqueo lateral a linderos.
- b) Grado II: Se establece un retranqueo frontal, obligatorio de la edificación, respecto de la alineación oficial (acerado) de 5 m tal como se define en los correspondientes planos de ordenación.

Las edificaciones podrán adosarse a linderos en ambos casos, manteniendo la alineación de la edificación colindante. En caso de no adosarse, las edificaciones irán retranqueadas un mínimo de 3,00 metros respecto a linderos.

En planta baja, con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizaran rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, o respecto al retranqueo obligatorio, según los casos, de hasta 15 cm de profundidad, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial o a dicho retranqueo obligatorio, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

En las plantas superiores se autorizan las terrazas abiertas a fachada, es decir, con fondo retranqueado respecto a la alineación oficial o respecto del retranqueo obligatorio. Éstas deberán cumplir las limitaciones respecto al porcentaje de fachada y separación de linderos establecidos para este tipo de elementos en el apartado siguiente, "cuerpos volados".

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

- a) Grado I: 70% sobre parcela neta.
- b) Grado II: 70% sobre parcela neta.

3. Cerramiento para todos los grados.

En los casos en que se establezca el retranqueo de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y contruidos íntegramente en obra de fábrica. Igualmente se permite ejecutar totalmente (toda la altura 2 m) el cerramiento mediante obra de fábrica.

El cerramiento perimetral de las parcelas resultantes y lindantes a la carretera EX-101, se atenderá a lo recogido en la Ley 7/1995 de Carreteras en Extremadura y a sus posteriores modificaciones:



- i. Cerramiento con alambrada (diáfano): A tres metros de la arista exterior de la explanación.
- ii. Cerramiento con zócalo (obra de fábrica) de 60 cm y valla metálica: A ocho metros de la arista exterior de la explanación.

La fachada de las parcelas lindantes a la carretera, con respecto a ésta, dista más de ocho metros. Además, entre la carretera EX-101 y las mencionadas parcelas, se ubica una franja lineal de zona verde con anchura media aproximada de quince metros. Por tanto los cerramientos se ubicarán a una distancia mayor a quince metros. En cualquier caso serán de cualquiera de los tipos mencionados anteriormente: alambrada (diáfano) o cerramiento con zócalo de 60 cm y valla metálica.

Artículo 21. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificabilidad permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificada total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

Artículo 22. Edificabilidad máxima global.

Se obtiene como cociente entre los m² del derecho a edificar de los propietarios del suelo y la superficie neta del sector, es decir, $29.664,41 / 59.328,82 = 0,50$ m² de superficie edificada/m² de superficie neta.

Artículo 23. Alturas.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta. La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	VARIABLE
Altura máx. edificación 1 planta	3,90 m
Altura máx. edificación 2 plantas	7,40 m
Altura máx. edificación 3 plantas	10,70 m
Sótanos	Permitidos
Semisótanos	Se permiten en parcelas en pendiente siempre que el saliente máximo respecto a la rasante de la acera no supere en ningún punto de la misma 1,20 m y su uso sea única y exclusivamente el de aparcamiento

Artículo 24. Altura libre de planta.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Las alturas libres mínimas de plantas serán las siguientes:



- Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.
- En los restantes casos: 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

Artículo 25. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan solo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la máquina del ascensor, las chimeneas, y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre esta.

Artículo 26. Cuerpos volados.

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Solo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo desde la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cinco clases de cuerpos volados:

1. Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Su longitud en planta no superará el 50 % de la fachada.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2. Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería.



Se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3. Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

4. Balcones.

Los balcones se consideran, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5. Impostas y cornisas.

Tendrán un vuelo máximo de 0,80 m.

Artículo 27. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno, y la construcción de muros de contención, se dispondrán de tal forma, que la cota superior cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1.º) Plataformas de nivelación del terreno: El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada. El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar. No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación de terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso de que se construya un sótano.
2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, de 0,50 m por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 m por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior.

2.º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno: Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

**Artículo 28. Uso global.**

Será el residencial.

Definición: edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado y/o adosado, y con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda multifamiliar: es la correspondiente a la vivienda en bloque, con accesos comunes.

Artículo 29. Usos pormenorizados permitidos.

- Vivienda, en sus dos categorías: aislada y en línea.
- Aparcamiento.
- Industrial compatible o tolerable para la vivienda.
- Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
- Administrativo en sus dos categorías.
- Cultural.
- Hostelería.
- Religioso.
- Educativo.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Espacios libres y parques.
- Viales.
- Agropecuario.

Artículo 30. Usos pormenorizados prohibidos.

- Industrial incompatible con la vivienda e incompatible con otros usos.

Artículo 31. Cuadro resumen de asignación por manzanas.

MANZANAS	Nº DE PLANTAS MÁX.	Nº DE VIVIENDAS MÁX.	EDIFICABILIDAD MÁX	OCUPACIÓN MÁX (%)	SUPERFICIE BRUTA (m2)	TECHO MÁXIMO (m2)	USO	USO ALTERNATIVO
A1	3	11	0,750	70	2.270,95	1.704,23	RESIDENCIAL	COMERCIAL / INDUSTRIAL / AGROPECUARIO
A2	3	33	0,750	70	7.138,83	5.357,31	RESIDENCIAL	
A3	3	21	0,750	70	4.418,62	3.315,94	RESIDENCIAL	
B1	3	52	0,750	70	8.671,65	6.507,61	RESIDENCIAL	
B2	3	79	0,750	70	15.782,29	11.843,77	RESIDENCIAL	
C1	-	-	-	-	3.197,95	-	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	
C2	3	8	0,750	70	1.246,66	935,55	RESIDENCIAL	

CAPÍTULO III CONDICIONES ESTÉTICA Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 32. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

— Cubiertas.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento. En caso de utilización de chapas metálicas, estas irán preferentemente lacadas en rojo.

— Fachadas.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

— Zócalos, recercados y molduras.

Para unificar criterios solo se podrá utilizar granito del tipo gris quintana con un acabado abujardado o flameado, es decir, sin brillo. En todo caso, que la pintura exterior sea en color blanco en fachadas, permitiéndose en zócalos y salientes o molduras el color albero.

Serán de aplicación en este artículo, las Ordenanzas municipales sobre estética de las fachadas.

Artículo 33. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas. Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente. Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento.

Se empleará preferentemente material de cubierta compuesta por teja curva cerámica color rojizo.

Artículo 34. Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación. Solo se podrán utilizar en revestimientos de fachadas materiales tales como la piedra de cantería, y en general mortero de cal.

En evitación de mostrar las fachadas con colores detonantes, que resalte de lo usual se obliga al blanqueo, con cal blanca o similar en paramentos verticales de aquella excepto piedras vistas de cantería normal sin brillo en zócalos y recercados, permitiéndose en salientes el color albero. Queda prohibido el uso de azulejos y baldosas de terrazo.

Todos los salientes de fachadas (cornisas y voladizos), que tengan molduras deberán quedar de forma similar a las tradicionales.

Se deberá enfoscar y blanquear las fachadas de aquellas obras que estén terminadas interiormente o aquellas que una vez cubiertas de aguas queden paralizadas.

**Artículo 35. Carpintería exterior y cerrajería.**

Carpintería exterior: se autorizan en puertas, balcones, ventanas, miradores, la madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o el hierro pintado con tonos tradicionales. Y los aluminios anodizados.

Cerrajería: En balcones, rejas y otros elementos será de hierro forjado o fundido, al estilo de la región.

Apertura de puertas y cocheras: Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de las parcelas no podrán abrir hacia el exterior.

CAPÍTULO IV
CONDICIONES DE VÍA PÚBLICA

Artículo 36. Servicio urbano.

Los cables de conducción eléctrica y telefónica así como cualquier punto de luz u otro servicio urbano fijado a la fachada o calle del edificio en cuestión, deben quedar al finalizar la obra al menos en las mismas condiciones en que estaban antes de comenzar la misma.

Artículo 37. Solares.

Los solares existentes entre edificaciones deberán construir un cerramiento que esté blanqueado, a no ser que esté en trámite el expediente de obra.

Artículo 38. Ocupación de vía pública.

Se prohíbe que las rampas de accesos a garajes salgan fuera de las fachadas, debiendo solucionarse de ésta para adentro, evitando así obstáculos en la vía pública.

Se prohíbe hacer mezclas encima de pavimento público (acerado y viarios rodados), bajo sanción económica y aviso de que en caso de reincidencia se inhabilitará al constructor durante un periodo de tiempo en el término municipal. Deberá realizarse encima de chapas o en el interior de la obra.

La ocupación de la vía pública con materiales o maquinarias por razón de las obras estará sujeta a la tasa correspondiente, establecida en las ordenanzas.

CAPÍTULO V
CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 39. Viales.

Las vías de tráfico rodado tendrán el siguiente ancho de calzada y de alineaciones entre fachadas:

- Vial 1 de acceso a la urbanización: Calzada de 1,5 + 9 + 1,5 m con una anchura total de 12 m. Acerados laterales de 1,5 m.



- Viales 2, 3, 4 y 5: Calzada de 1,5 + 8 + 1,5 m y anchura total de calle de 11 m. Acerados laterales de 1,5 m.

El ancho de las aceras será de 1,50 metros.

Las características del firme, como mínimo, en cuanto a su sección constructiva se refiera, está definida en la Instrucción de Carreteras correspondiente a tráfico Tipo T-4. Todas las vías de tráfico rodado y aparcamiento deberán tener un bombeo mínimo de un 2% para evacuación de aguas de lluvia.

El trazado y características de la red viaria están especificados en los planos de la Alternativa Técnica.

Artículo 40. Redes de abastecimiento.

El suministro se efectuará a través de un enganche con la tubería de abastecimiento de \varnothing 250 mm proveniente de uno de los depósitos de Los Santos de Maimona que da servicio a la zona sur del municipio.

El abastecimiento de agua potable se realizará con un sistema de distribución mallada, si es posible, formada por arterias, distribuidores y ramales de acometida.

La red de distribución facilitará a cada propiedad la disponibilidad del recurso hídrico necesario en todo momento, así como también el caudal y la presión necesarios para el correcto funcionamiento de los dispositivos contra incendios, y de riego y limpieza de viales.

El diámetro nominal mínimo de las conducciones de la red de distribución será de 90 mm (obtenido 110 mm), el material empleado en estas conducciones será el polietileno de alta densidad (PEAD) de 10 atmósferas de presión.

Artículo 41. Redes de saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo unitario, es decir, común para las aguas negras y de lluvia. El diseño de la red de saneamiento será tal que todas las conducciones e instalaciones necesarias discurran enterradas en el centro de los viales de forma que no generen servidumbres sobre áreas privativas y se tenga fácil acceso al mantenimiento de la red.

Los colectores a los que acometen las parcelas y los imbornales serán de doble pared, corrugado al exterior y liso al interior y RCE = 10 kN/cm², en diámetros comprendidos entre \varnothing 300 mm y \varnothing 600 mm (interior).

El colector, a la salida de la urbanización, discurrirá paralelo a la carretera de la Cortapisa y entroncará con el colector a construir por la A.I.U. El Mármol y resto de promotores intervinientes en el desarrollo de terrenos aledaños al Sector. En el caso de que cuando se desarrolle la urbanización del Sector I, no se encuentre avanzado el desarrollo de los terrenos aledaños al Sector I, se establecerá un colector alternativo para el Sector I, que transcurrirá prácticamente paralelo a la margen izquierda de la carretera EX-101, pasando por la margen oeste de los terrenos del "actual footing", hasta las inmediaciones de las industrias existentes.

**Artículo 42. Electricidad.**

La potencia máxima prevista por vivienda corresponde a un grado de electrificación alto, es decir 9,2 kW con un coeficiente de uniformidad de 1,0.

Para atender esta demanda se prevén tres transformadores de 630 kVA de potencia. Así se ubica un centro de transformación con dos transformadores de 630 kVA próximo a la actual situación del C.T. existente dentro de la zona verde y otro centro con un transformador de 630 kVA en la zona ajardinada junto al vial 5.

Se cruzarán las carreteras existentes en la zona (EX-101 y carretera de la Cortapisa) con línea aérea. Una vez que se cruce la carretera de la Cortapisa, se ubicarán una caseta de seccionamiento y la línea de media tensión partirá desde esta caseta subterránea bajo el acerado, por toda la urbanización hasta los dos centros de transformación. La red de distribución de baja tensión irá toda ella canalizada subterráneamente. Las secciones serán las suficientes para garantizar la potencia y el consumo de todos los usuarios del Sector.

Artículo 43. Alumbrado público.

El nivel de iluminación será el correspondiente a vías y paseos residenciales. La red de alimentación de alumbrado público, será subterránea en tubos de polietileno de Ø 75 mm y discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias a una profundidad no menor de 0,5 m.

Se dispondrán columnas galvanizadas y pintadas de 4 m de altura, con luminaria esférica de 500 mm de diámetro.

Artículo 44. Telefonía.

La red de telefonía garantizará este servicio básico a todas las propiedades. Igualmente se deja prevista la posibilidad del cumplimiento de la Ley sobre accesos a las infraestructuras comunes de Telecomunicaciones, sin elementos extraños.

Artículo 45. Provisión de plazas de aparcamiento.

- En edificios/viviendas residenciales: 1 PLAZA/VIVIENDA.
- En otros casos: 1 PLAZA/100 m². ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta y/o sótano.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 10 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Esto sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.



ANEXO
FICHA URBANÍSTICA

Denominación	Sector I
Tipo de Suelo	Suelo Urbanizable
Sistema de Actuación	Compensación
Plazos	6 años
Uso Característicos	Residencial

SUPERFICIES

Superficie de Propiedad Pública	4.421,47 m ²
Superficie Neta	59.328,82 m ²
Superficie Total	63.750,29 m ²

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento Bruto	Unitario	Total
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²	29.664,41 m ²
Número máximo de Viviendas	50 viv/Ha	204 viv.
Aprovechamiento Tipo	0,50 UA/m ²	
Aprovechamiento Patrimonializable	90 %	

CESIONES OBLIGATORIAS

Suelo de libre disposición
Viales e Infraestructura general de electricidad, saneamiento y agua
Dotaciones

CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

Normas específicas del Sector I

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN

Realización de un Plan Parcial

DATOS CATASTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS

POLIGONO	PARCELA	INCLUIDA TOTAL	INCLUIDA PARCIAL
19	002	1,8272 Ha	
19	9004		0,4421 Ha
19	111	2,0596 Ha	
19	112	0,6906 Ha	
19	113	0,3067 Ha	
19	115	0,3102 Ha	
19	116	0,3477 Ha	
19	117	0,3388 Ha	
19	119		0,6640 Ha
TOTAL		5,8808 Ha	1,0861 Ha

• • •