



RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Maguilla, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, creándose el Sector SUB-2, de terrenos junto a la vereda Córdoba, así como la homologación de dicho sector. (2011061074)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de agosto de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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 art. 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 Maguilla 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.



Apreciando que se han subsanado las deficiencias sustantivas fundamentales apreciadas en anterior sesión de 26-11-09, e incorporado al expediente los preceptivos informes sectoriales de la Consejería de Cultura y Turismo (16-03-10), y de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (20-07-10).

Considerando que con el crecimiento urbanístico planteado podría no garantizarse el abastecimiento de agua potable según las observaciones señaladas por Confederación Hidrográfica del Guadiana, deberá establecerse la obligación de incorporar de manera "expresa" en la normativa urbanística reguladora del suelo "urbanizable", que la "viabilidad" del desarrollo urbanístico del sector, podrá quedar en suspenso y/o condicionada, a salvo de otras consideraciones, a la presentación "preceptiva" por sus promotores del correspondiente informe y/o autorización de Confederación Hidrográfica que acredite la suficiencia de recursos hídricos en el Municipio, para absorber con garantías las nuevas demandas del referido sector.

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 :

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 la 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 día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º Bº.

El Presidente,

JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO



ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de agosto de 2010, se crea y se homologa el sector en suelo urbanizable SUB-2, por lo que se modifican y se incorporan los apartados 8.3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SUB-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y 8.4. ORDENANZAS REGULADORAS SUB-2. ORDENACIÓN DETALLADA y FICHA SECTOR SUB-1 quedando los artículos de las NNSS como siguen:

8.3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SUB-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Características del Área. Datos de Partida.

Nombre del Sector: SUB-2.

Situación: Al este de la población, junto al camino de Hornachos y la vereda de Córdoba, en la finca del Ejido municipal.

Estado Actual: Son zonas donde el bosque primitivo ha desaparecido por completo y ha sido sustituido por matorrales o pastizales que representan diferentes etapas de degradación de los encinares y de escasa productividad.

Topografía: Acusado relieve en el eje noreste - suroeste.

B. Características Superficiales:

Superficie bruta total: 26.193 m²s.

Superficie bruta con derecho aprovechamiento: 26.193 m²t.

C. Uso global:

Uso principal: Industrial.

D. Condiciones de Aprovechamiento:

Aprovechamiento medio del Área de Reparto: 0,50 m²t/m²s.

Edificabilidad en edificación industrial: 13.096,50 m²t.

E. Reserva mínima de dotaciones públicas:

Reserva mínima suelo dotacional: 15% superficie total ordenada.

Reserva mínima Zonas Verdes: 10% superficie total ordenada.

Reserva mínima Equip. públicos: 5% superficie total ordenada.

Reserva Aparcamientos:

- Privado: 1 plaza por cada 100 m² edificables.
- Público: 1 plaza por cada 200 m² edificables, debiéndose cumplir las reservas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

F. Características del Planeamiento.

Figura a desarrollar: Las actuaciones a realizar en el suelo urbanizable podrán asumir la ordenación detallada propuesta en la modificación o bien redactar un plan parcial de mejora.



Sistema de Ejecución: Gestión Directa Cooperación.

Ejecución del planeamiento: Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación.

Gestión del Sector: La unidad de actuación urbanizadora comprende la totalidad de la superficie del SUB-2.

G. Cesión de terrenos a la Administración.

1. Superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y cualquier equipamiento público.
2. La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% de aprovechamiento del sector.

8.4. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUB-2. ORDENACIÓN DETALLADA

8.4.1. NORMATIVA GENERAL DE APLICACIÓN

Artículo 245. Objeto y ámbito de aplicación.

Constituye el objeto de estas Normas la definición del conjunto de determinaciones de índole general y particular a las que habrá de ajustarse las actuaciones urbanizadoras y edificatorias que pudiesen llevarse a efecto dentro del SUB-2 del las Normas Subsidiarias de Maguilla.

Artículo 246. Prelación de Normas.

En la resolución de las posibles discrepancias que pudieran surgir en la aplicación de las determinaciones de los distintos cuerpos normativos de obligado cumplimiento, se observará el siguiente orden de prelación:

1. Ley 8/2007 de suelo.
2. Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
3. Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.
4. Legislación sectorial incidente en materias de ordenación urbanística, urbanización y edificación.
5. Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación detallada.
6. Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Maguilla.

Artículo 247. Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

Se consideran incluidos dentro de la Ordenación Estructural del Sector los siguientes elementos y determinaciones, expresados gráficamente en el plano de ordenación estructural N.º 9 y los señalados a continuación:

1. La clasificación del suelo.



2. El señalamiento indicativo del perímetro geométrico del sector como una única unidad de actuación urbanizadora así como el desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de la adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta.
3. Establecimiento de usos globales, dominantes compatibles e incompatibles y definición de las intensidades edificatorias y densidades industriales máximas así como la delimitación de una única área de reparto y fijación del aprovechamiento medio que le corresponde en suelo urbanizable.
4. Tratamiento conforme a la Ley de Aguas para la protección y funcionalidad del bien de dominio público no municipal Arroyo de la Fuente del Fraile en la zona de afección delimitada en la zona verde.
5. La ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas conforme al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas y sus modificaciones, para los establecimientos, instalaciones y actividades donde se produzcan, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

Se consideran incluidas dentro de la Ordenación Detallada del Sector los siguientes elementos y determinaciones expresadas gráficamente en el plano de ordenación detallada n.ºs 7 y 8 y los señalados a continuación:

1. La reserva de suelo dotacional público que comprenderá en el suelo urbanizable la reserva de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias del sector en el que quedan precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral alineaciones, cotas de rasantes principales y características de enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las NNSS.
2. La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre rasante, retranqueos y volúmenes, mediante la formulación propia de la modificación.
3. La fijación de reservas para las dotaciones públicas del sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los arts. 27, 28 y 30 del Replanex y art. 74 de la LSOTEX.
4. El régimen al que debe ajustarse la parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación Urbanística.

8.4.2. EJECUCIÓN DEL SECTOR

Artículo 248. Desarrollo del Sector.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la asunción de la ordenación detallada de la modificación o bien una propuesta de Plan Parcial, dentro del contenido de Programa de Ejecución, el cual determina y organiza la actividad de urbanización estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Artículo 249. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto establecer o en su caso reajustar para el ámbito de la manzana:



- a) Las alineaciones y rasantes.
- b) Los volúmenes.
- c) El viario o suelo dotacional público que demanden las anteriores intervenciones.

Los estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino Urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo salvo que se atribuya a uso dotacional público. Los Estudios de Detalle se regularán según lo establecido en el art. 73 de la LSOTEX y arts. 91 a 94 del REPLANEX.
- c) Suprimir, reducir o aceptar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 250. Gestión del Sector.

La Unidad de Actuación única delimitada en la presente ordenación comprende el total de la superficie del SUB-2. La modalidad de gestión a adoptar para el desarrollo de la ordenación de la Unidad delimitada será la correspondiente a la forma de Gestión Directa y Sistema de Ejecución por Cooperación.

La instrumentación de la gestión se llevará a efecto mediante la formulación del Proyecto de Parcelación Urbanística o bien mediante el proyecto de Reparcelación en el caso que se enajenen los terrenos a particulares.

Artículo 251. Ejecución del planeamiento.

La materialización de la ordenación establecida se realizará mediante la formulación y desarrollo de los siguientes instrumentos de ejecución:

- Programa de Ejecución de la Actuación urbanizadora.
- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación.
- Proyecto de Edificación de las manzanas y parcelas edificables de la ordenación.

Artículo 252. Obligaciones de los propietarios.

En caso de que el Ayuntamiento, propietario único del suelo, enajene los terrenos a particulares, y de conformidad con lo establecido al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el Reglamento de Gestión Urbanística que la desarrolla, los propietarios de los terrenos incluidos en el SUB2, quedarán afectados por las siguientes obligaciones:

- Cesión a la Administración de la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos.
- La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.



- Costear y en su caso ejecutar la urbanización, según el art. 127 de la LSOTEX, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, así como las obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques y jardines y vías públicas.

8.4.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 253. Normativa de obligado cumplimiento.

Además de las condiciones reguladas en este capítulo, tanto en la proyección como en la ejecución de los elementos integrantes de las distintas redes y servicios, se observarán las prescripciones establecidas en la legislación sectorial específica que le sea de aplicación, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y en la normativa técnica que sea de aplicación.

Artículo 254. Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización se referirá a la construcción de viales, abastecimiento y distribución de agua potable, evacuación de agua pluvial y saneamiento, red de energía eléctrica, red de telefonía, tratamiento de espacios libres como jardín, red de riego e hidrantes y cualquiera otros servicios que, aún no previstos en la ordenación detallada, pueda ser objeto de necesidad de instalación futura.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre la ordenación del régimen del suelo y de la edificación y tendrá que detallar las obras que se prevean, de modo que puedan ser dirigidas y ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

Artículo 255. Condiciones de ejecución de la Red Viaria y Aparcamientos.

Las obras de urbanización relativas a la Red Viaria y Aparcamientos comprenderá además de los movimientos de tierra y terraplenado, desmonte o explanación que sean necesarios, la pavimentación de calzadas, el encintado y pavimentación de aceras, y los elementos ornamentales y de señalización viaria que se consideren oportunos o sean exigibles, debiendo tener en cuenta en su proyección y ejecución las siguientes condiciones:

- Las calzadas se proyectarán considerando un tráfico medio de 2 camiones/día por cada 1.000 m² de superficie de parcelas industriales.
- Las características dimensionales y ordenación transversal del viario local del Sector serán las especificadas en el plano de ordenación.
- Los aparcamientos públicos exteriores serán de dimensiones no inferiores a 2,5 metros de ancho y 5 metros de largo y se dispondrán en batería, los aparcamientos para minusválidos serán de 3 metros de ancho y 5 metros de largo.
- El pavimento de calzada y aparcamiento será flexible, con sección estructural formada por subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa intermedia y de rodadura de mezcla asfáltica.



- El acerado peatonal previsto de separación de la vía de tráfico rodado que envuelve las manzanas por sus laterales y parte trasera, tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros en todo su desarrollo, conformándose su sección mediante subbase de zahorra natural y base de hormigón HM-20, con superficie fratasada y ruleteada.
- Será preceptiva la disposición de encintados de bordillos de hormigón en los bordes del acerado y en las líneas de separación del viario con las superficies ajardinadas.

Artículo 256. Condiciones de ejecución de la Red de Abastecimiento de agua.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Abastecimiento de agua comprenderán, además de la instalación y puesta en servicios de todos los elementos de las redes interiores de distribución de riego e hidrantes del Polígono, la conexión de acometida desde la red general municipal, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- La acometida se realizará en la red existente más cercana a través de canalización que discurre en franja de espacio público destinado a viario.
- La red de distribución se calculará para una dotación de agua en caudal continuo de 1,5 litros por segundo y hectárea, disponiéndose su conducción bajo red viaria.
- Las tuberías de conducción y suministro serán de polietileno y la velocidad máxima admisible será de 1,5 metros/segundos.
- Los elementos accesorios de la red tales como cercos, tapa, boca de riego e hidrante, se ajustarán en sus dimensiones y características a las instrucciones u ordenanzas municipales al respecto.

Artículo 257. Condiciones de ejecución de la Red de Evacuación y Saneamiento.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Evacuación y Saneamiento comprenderán, además de la instalación y puesta en servicios de las redes interiores de alcantarillado y saneamiento, la conducción y vertidos de los efluentes correspondientes al colector de la red general, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- Los efluentes de la red general de alcantarillado interior se conducirán a través de un emisario en la franja de espacio de dominio público por gravedad o por bombeo según cota de altura hasta la intersección con la red actual existente más cercana.
- En el caso de industrias a implantar en el Polígono que por sus características de producción entrañen insalubridad, nocividad o peligrosidad de sus residuos, será preceptiva la instalación del sistema de depuración oportuno que garantice la salubridad de sus vertidos a la red pública correspondiente.
- Las redes de recogida y evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas y residuales serán de sistema unitario y se dimensionarán para un caudal de aguas residuales equivalentes al 80% del consumo de agua potable, más un caudal de agua pluvial procedentes de las cubiertas de 120 litros por segundo y hectáreas.
- Para la evacuación de aguas pluviales, procedentes del viario y espacios libres, se utilizarán sumideros a lo largo de la red.



- Las acometidas de cada parcela se realizarán a pozos de registro.
- Las tuberías de conducción serán de PVC y se colocarán bajo las calzadas.
- Los elementos accesorios de las redes, tales como tapas, cercos y rejillas, se ajustarán en sus características y dimensiones a las instrucciones u ordenanzas municipales al respecto.

Artículo 258. Condiciones de ejecución de la Red de Energía Eléctrica.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Energía Eléctrica comprenderá, además de la instalación y puesta en servicios de las redes interiores de distribución de Baja Tensión, de Media Tensión y los Centros de transformación del Polígono, las acometidas en Media Tensión desde las líneas existentes de la Compañía suministradora, más cercanas al Sector y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- En el dimensionado, características e instalaciones de los elementos tanto de acometida general como de los centros de transformación y redes interiores de distribución de Media Tensión y Baja Tensión del polígono, se observarán las disposiciones aplicables en cada caso de los Reglamentos de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose asimismo en su ejecución las directrices marcadas por la compañía suministradora.
- El tendido de las líneas de distribución en baja tensión y las líneas de Media Tensión de distribución interior del Polígono será subterráneo.

Artículo 259. Condiciones de ejecución de la Red de Alumbrado Público.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado comprenderá, la instalación y puesta en servicios de las luminarias y elementos integrantes de la red interior del Polígono y conducciones de alimentación y acometidas desde los centros de transformación necesarios, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- La distribución y características de las luminarias para alumbrado, se proyectarán en vías de tráfico rodado, para una iluminancia media de 15 lux y con una uniformidad media de 0,4 y en áreas peatonales y espacios libres de dominio público para una iluminancia media de 10 lux y uniformidad media de 0,4.
- Las luminarias irán dispuestas sobre báculos.
- Todos los elementos accesorios de la red ajustarán sus características a las instrucciones u ordenanzas municipales al respecto.

Artículo 260. Condiciones de ejecución de la red de telefonía y otros servicios infraestructurales.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía y a las redes de servicios infraestructurales que pudiera dotarse al Polígono comprenderán, además de la instalación y puesta en servicios de las correspondientes redes interiores del Polígono, las conexiones con las redes generales exteriores, y en su proyección y ejecución se seguirán las instrucciones y directrices de la compañía o entidad prestataria del servicio del que se trate.

**Artículo 261. Condiciones de tratamiento de los espacios libres de uso público. Jardines.**

Las obras de urbanización correspondientes al tratamiento de las franjas ajardinadas, comprenderán la explanación, el terraplenado y el aporte de suelo vegetal en toda su superficie, la plantación obligatoria de arbolado, el trazado, la disposición, compactación y tratamiento terrizo mejorado o pavimentado de paseos e itinerarios peatonales, y la dotación y colocación del mobiliario urbano complementario condicionándose exclusivamente en cuanto a su proyección y ejecución a las directrices contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio y a las instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.

8.4.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**Artículo 262. Condiciones Generales.**

Las condiciones generales por las que se regirán tanto las edificaciones de las parcelas resultantes de la ordenación propuesta como los usos a que las mismas puedan destinarse, serán establecidos al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, con las acotaciones y limitaciones que se determinan en el siguiente articulado.

Dentro del SUB-2 se establecen tres ordenanzas que regulan las posibles edificaciones o instalaciones a ubicar:

Ordenanza 5: Industrial.

Ordenanza 6: Dotacional Equipamiento Público.

Ordenanza 7: Sistema de Zonas Verdes y Espacios libres públicos.

ORDENANZA 5: INDUSTRIAL**Artículo 263. Ámbito de aplicación.**

Pertenecen las manzanas calificadas con la trama de industria en el plano de ordenación y concretamente las manzanas I1, I2 y I3.

Artículo 264. Tipo de edificación.

Se establecen el siguiente tipo básico de edificación:

Industrial Adosado ID.

Son aquellas edificaciones de uso industrial adosadas a la línea de edificación marcada a vial y linderos laterales; pudiendo retranquearse del lindero posterior una distancia no inferior a 3 m.

Artículo 265. Usos permitidos.

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garaje aparcamiento y servicio del automóvil.
- Talleres domésticos y pequeña industria.
- Industrial.
- Oficinas.

**Artículo 266. Uso prohibidos.**

Todos los restantes.

Artículo 267. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones a vial son las marcadas como línea de edificación en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 268. Condiciones de volumen y superficie ocupada.

Edificabilidad:

Vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Ocupación:

La ocupación máxima en planta respecto a la superficie de la parcela será del 100%.

Condiciones de Volumen:

- La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros hasta la cara inferior del forjado o elemento superficial que forme el techo de la última planta de la edificación.
- Por encima de la altura máxima no se admitirá construcción alguna excepto chimeneas de ventilación o evacuación de humos, lucernarios o elementos complementarios.
- El número máximo de plantas será de 2 plantas.
- La altura mínima libre para uso industrial será de 3 metros. Se permitirá el uso de entreplantas de manera que la altura libre sobre y bajo la superficie de esta no será en ningún caso inferior a 2,20 m.

Artículo 269. Parcela mínima.

Las parcelas deberán reunir las siguientes condiciones:

Tipología	Superficie m ²	Fachada m	Fondo	Ø inscrito
ID	300 m ²	10 m	10 m	10 m

La parcelación gráficamente expresada en el presente documento tendrá el carácter de propuesta no vinculante.

Artículo 270. Dotación de Aparcamientos.

Deberá proveerse de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros edificados en el interior de la parcela.

**Artículo 271. Manzanas Industriales.**

Manzana	S. Suelo m ² s	Edificabilidad m ² /m ²	S. Edificable m ² t
I1	6.201 m ² s	1 m ² /m ²	6.201 m ² t
I2	3.300 m ² s	1 m ² /m ²	3.300 m ² t
I3	3.440 m ² s	1 m ² /m ²	3.440 m ² t
Total	12.941 m ² s	—	12.941 m ² t

ORDENANZA 6: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 272. Ámbito de aplicación.

Pertenece la manzana calificadas con la trama de dotacional en el plano de ordenación y concretamente la parcela D3.

Artículo 273. Características.

Se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela de 1,5 m²/m², con ocupación total de la parcela y una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros edificadas en el interior de la parcela.

Artículo 274. Manzana dotacional pública.

Manzana	S. Suelo m ² s	Edificabilidad m ² /m ²	S. Edificable m ² t
D3	1.315 m ²	1,5	1.972,5 m ²

ORDENANZA 7: SISTEMA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 275. Ámbito de aplicación.

Pertenece la manzana calificadas con la trama de zona verde en el plano de ordenación y concretamente la parcela L2.

Artículo 276. Características.

- La edificabilidad es nula si bien se permitirán pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, puestos de periódicos, cabinas telefónicas y similares), así como los servicios públicos de infraestructuras.
- La superficie de ocupación máxima será el 5% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima de las instalaciones será de 3 metros.
- El número máximo de plantas será de una.

**Artículo 277. Manzana verde y espacios libres públicos.**

Manzana	S. Suelo
L2	3.233 m ²

ANEXO: FICHA DE PLANEAMIENTO. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUB-2.
M-009 MAGUILLA (BADAJOZ).

Apartados del art. 70 Lsotex	TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL(art.70 de la Lsotex y 25 Replanex)	
70.1.1.b.	Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable con ordenación detallada incorporada en la M009
70.1.1.c.	Perímetro del sector y Unidad de Actuación	La Unidad de Actuación urbanizadora comprende la totalidad de la superficie del SUB-2 26.193 m ² s
70.1.1.d	Usos globales	Industrial
	Usos compatibles	Vivienda del guarda, Garaje-aparcamiento, servicio del automóvil, talleres domésticos y oficinas.
	Densidad edificatoria máxima industrial	0,50 m ² /m ² .
	Área de Reparto	La superficie total del sector SUB-2constituye una única área de Reparto.
	Aprovechamiento medio	0,50m ² /m ² .
	Aprovechamiento edificable total	13.096,50 m ² .
	Nº máximo de viviendas.	--
70.1.1.h.	DOTACIONES PÚBLICAS	
	Reserva mínima de Dotaciones Públicas	1.310 m ² s. 10 m ² s por 100 m ² de techo potencialmente edificable.
	Reserva mínima suelo Dotacional Zona Verde	2.619,00 m ² s. 15 m ² s por cada 100 m ² de techo que nunca será menor del 10 % de la superficie total ordenada.
	Reserva mínima suelo Dotacional Equipamiento Público.	1.310 m ² s. 10 m ² s por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable.



	Reserva de plazas de aparcamiento	Privado: 1 plaza por cada 100m ² edificables. Público: 1 plaza por cada 200m ² edificables, debiéndose cumplir las reservas de accesibilidad.
--	-----------------------------------	--

Apartados del art. 70 Lsotex y 26 del Replanex	TABLA DE ORDENACIÓN DETALLADA (art.70 de la Lsotex y 26 Replanex)	
70.1.2.a. 26.2.	Usos pormenorizados:	Todos los usos Dotacional Público, Zona Verde y Industrial .
	ORDENANZAS REGULADORAS:	
	Ordenanza 6: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
	Usos pormenorizados:	Todos los usos Dotacional Público
	Definición	Art. 231 de las NN.SS. Maguilla
	Edificabilidad	Art. 231 de las NN.SS. Maguilla
	Alturas	Art. 231 de las NN.SS. Maguilla
	Reserva de plazas de aparcamiento	Art. 231 de las NN.SS. Maguilla
	Ordenanza 7: SISTEMAS DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
	Usos pormenorizados:	Zona verde
	Definición	Art. 233 de las NN.SS. Maguilla
	Superficie de ocupación máxima	Art. 234 de las NN.SS. Maguilla
	Alturas	Art. 234 de las NN.SS. Maguilla
	Ordenanza 8: RESIDENCIAL	
	Usos pormenorizados:	Residencial Vivienda Protegida
	Definición	Art. 237 de las NN.SS. Maguilla
	Alineaciones y rasantes	Art. 240 de las NN.SS. Maguilla
	Retranqueos	Art. 237 de las NN.SS. Maguilla
	Parcela mínima	Art. 242 de las NN.SS. Maguilla
	Frente mínimo	Art. 242 de las NN.SS. Maguilla



	Frente máximo	-----
	Superficie de ocupación máxima	Art. 241 de las NN.SS. Maguilla
	Alturas	Art. 241 de las NN.SS. Maguilla
26.3.	DOTACIONES PÚBLICAS	
	Reserva mínima de Dotaciones Públicas	1.310 m ² s. 15m ² s por 100 m ² de techo potencialmente edificable.
	Reserva mínima suelo Dotacional Zona Verde	3.233 m ² s. 10 m ² s por cada 100 m ² de techo que nunca será menor del 10 % de la superficie total ordenada.
	Reserva mínima suelo Dotacional Equipamiento Público.	1.310 m ² s. 5 m ² s por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable.
	Reserva de plazas de aparcamiento	Privado: 1 plaza por cada 100m ² edificables. Público: 1 plaza por cada 200 m ² edificables, debiéndose cumplir las reservas de accesibilidad.
26.4.	Delimitación de la Unidad de Actuación	La Unidad de Actuación urbanizadora comprende la totalidad de la superficie del SUB-2
26.5.	Delimitación de las infraestructuras que prevea la normativa urbanística y la resolución de su enlace con las redes municipales.	Planos de Información N°3, 4, 5, 6.

• • •