



*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 residencial, de terrenos junto a la finca "La Bermeja", parcelas 175 y 195 del polígono 11, creándose el Sector SUB-1, con el objeto de construir viviendas de protección pública, así como la homologación de dicho sector. (2011061075)*

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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —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 :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) 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 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



## **A N E X O**

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-1 por lo que se modifican y se incorporan nuevos los artículos 2, 11.Bis, 12, 2.1.Bis, 30.1.Bis, 30.2.Bis, apartados 8.1. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SUB-1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y 8.2. ORDENANZAS REGULADORAS SUB-1. ORDENACIÓN DETALLADA y FICHA SECTOR SUB-1 quedando los artículos de las NNSS como siguen:

### 1.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

#### **Artículo 2. Objeto de las Normas.**

1. Es objeto de las presentes Normas, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del Término Municipal de Maguilla, delimitando el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo no urbanizable, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo del Municipio.

### 1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### **Artículo 11.Bis. Suelo Urbanizable. Definición y Delimitación.**

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias adscriben a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización.

#### **Artículo 12. Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.**

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiaria no incluya en las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

### 2.1. BIS. SUELO URBANIZABLE

#### **Artículo 2.1.Bis. Figuras de planeamiento que lo desarrollan.**

El desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento podrán desarrollarse, según lo previsto en la Ley y los Reglamentos, mediante Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación.

### 3.1. BIS. SUELO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

#### **Artículo 30.1.Bis. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos.**

Los derechos legales de los propietarios de suelo urbanizable son los contenidos en el apartado 3 del artículo 13 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

**Artículo 30.2.Bis. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.**

Los deberes legales de los propietarios de suelo urbanizable son los contenidos en los apartados 1.1 y 1.2 del artículo 14 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

**8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE****8.1. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SUB-1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****A. Características del Área. Datos de Partida.**

Nombre del Sector: SUB-1.

Situación: Terrenos en las traseras de Avenida de la Ranita.

Estado Actual: Suelo de secano de mediana productividad sin arbolado de encinas y de medio y bajo valor ecológico.

Topografía: Relieve en el eje este-oeste.

**B. Características Superficiales:**

Superficie bruta total: 19.338 m<sup>2</sup>s.

Superficie bruta con derecho aprovechamiento: 19.338 m<sup>2</sup>t.

**C. Uso Global:**

Uso principal: Residencial Vivienda Protegida.

**D. Condiciones de Aprovechamiento:**

Aprovechamiento medio del Área de Reparto: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad máxima: 35 viv/ha.

**E. Reserva mínima de dotaciones públicas:**

Reserva mínima suelo dotacional: 35 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

Reserva mínima Zonas Verdes: 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de techo que nunca será menor del 10% superficie total ordenada.

Reserva mínima Equip. públicos: 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

Reserva Aparcamientos:

- Privado: 1,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- Público: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables, debiéndose cumplir las reservas que establece 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-1.

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.

## 8.2. ORDENANZAS REGULADORAS SUB-1.ORDENACIÓN DETALLADA

### 8.2.1. NORMATIVA GENERAL DE APLICACIÓN

#### **Artículo 212. 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-1 de las Normas Subsidiarias de Maguilla.

#### **Artículo 213. 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.º Ley 8/2007 de suelo.
- 2.º Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- 3.º Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.
- 4.º Legislación sectorial incidente en materias de ordenación urbanística, urbanización y edificación.
- 5.º Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación detallada.
- 6.º Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Maguilla.

#### **Artículo 214. 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 residenciales máximas así como la delimitación de una única área de reparto y fijación del aprovechamiento medio que le corresponde en suelo urbanizable.
4. Las previsiones para garantizar el destino final del suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

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.

#### 8.2.2. EJECUCIÓN DEL SECTOR

##### ***Artículo 215. 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 216. 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 217. Gestión del Sector.**

La Unidad de Actuación única delimitada en la presente ordenación comprende el total de la superficie del SUB-1. 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 218. 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 219. 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 SUB1, quedará afectado 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.



### 8.2.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### ***Artículo 220. 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 221. 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 222. 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, desmante 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:

- Los firmes de calzadas y bandas de aparcamientos se constituirán mediante base de zahorra artificial, capa intermedia de imprimación y capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente tipo S-20.
- 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 acerado peatonal previsto de separación de la vía de tráfico rodado que envuelve las manzanas, 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 223. 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 un consumo medio diario de 1,5 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial y de 50 m<sup>3</sup> por hectárea de superficie destinada a espacios libres.
- 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 224. 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.
- 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 225. 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, 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 será subterráneo.

***Artículo 226. 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 227. 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 comprenderán además de la instalación y puesta en servicios de las correspondientes redes interiores, 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 228. Condiciones de tratamiento de los espacios libres de uso público. Jardines.***

Las obras de urbanización correspondientes al tratamiento de las zonas verdes, 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.



#### 8.2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### **Artículo 229. 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-1 se establecen tres ordenanzas que regulan las posibles edificaciones o instalaciones a ubicar:

Ordenanza 6: Dotacional Equipamiento Público.

Ordenanza 7: Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

Ordenanza 8: Residencial.

#### ORDENANZA 6. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO

##### **Artículo 230. Ámbito de aplicación.**

Pertenece la manzana calificada con la trama de dotacional en el plano de ordenación y concretamente la parcela D1.

##### **Artículo 231. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dos plantas con una altura máxima de 7,50 m a la cara inferior del forjado superior, una ocupación total de la parcela y una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros edificados en el interior de la parcela.

##### **Artículo 232. Manzanas rotacionales.**

Manzana	S. Suelo	Edificabilidad	S. Edificable
D1	1.784 m <sup>2</sup>	1,5	2.676 m <sup>2</sup>
D2	354 m <sup>2</sup>	1,5	531 m <sup>2</sup>
Total	2.138 m <sup>2</sup>	—	3.207 m <sup>2</sup>

#### ORDENANZA 7. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

##### **Artículo 233. Ámbito de aplicación.**

Pertenece la manzana calificadas con la trama de zona verde en el plano de ordenación y concretamente la parcela L1.

##### **Artículo 234. 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 235. Manzana verde y espacio libre público.**

Manzana	S. Suelo
L1	1.954 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA 8: RESIDENCIAL

**Artículo 236. Ámbito de aplicación.**

Pertencen las manzanas calificadas con la trama de residencial en el plano de ordenación y concretamente las manzanas R1, R2, R3 y R4.

**Artículo 237. Tipo de edificación:**

Se establece el siguiente tipo básico de edificación:

Residencial Unifamiliar Adosado RUD.

Son aquellas edificaciones de uso residencial, adosadas a la línea de edificación marcada los planos de ordenación correspondiente y a los linderos laterales, admitiéndose el retranqueo del lindero posterior sin más limitación que su dimensión no sea inferior a 3 m.

**Artículo 238. Usos permitidos.**

- Las viviendas se destinarán a algún régimen de protección pública.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1.ª y 2.ª.
- Comercial en planta baja.

**Artículo 239. Uso prohibidos.**

Todos los restantes.

**Artículo 240. Alineaciones y rasantes.**

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

**Artículo 241. Condiciones de volumen y superficie ocupada.**

Edificabilidad:

Vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 dos plantas con una altura máxima de 7,00 metros hasta la cara inferior del forjado superior.

**Artículo 242. Parcela mínima.**

Las parcelas deberán reunir las siguientes condiciones:

Tipología	Superficie m <sup>2</sup>	Fachada m	Fondo	Ø inscrito
RUD	150 m <sup>2</sup>	6 m	10 m	10 m

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

**Artículo 243. Dotación de Aparcamientos.**

Deberán proveerse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros edificados.

**Artículo 244. Superficies de las manzanas edificables.**

MANZANA	Superficie Suelo m <sup>2</sup> s	Edificabilidad	S. edificable m <sup>2</sup> t	Número máx. viviendas (1)
MANZANA R1	2.551	1,85	4.719,35	17
MANZANA R2	1.326	1,85	2.453,10	8
MANZANA R3	545	1,85	1.008,25	3
MANZANA R4	600	1,85	1.110,00	4
TOTAL	5.022		9.290,70	32

(1) Considerando la parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>.



ANEXO: FICHA DE PLANEAMIENTO. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUB-1.  
M-007 MAGUILLA (BADAJOZ)

<b>Apartados del art. 70 Lsotex</b>	<b>TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL(art.70 de la Lsotex y 25 Replanex)</b>	
<b>70.1.1.b.</b>	<b>Clasificación del Suelo</b>	<b>Suelo Urbanizable con ordenación detallada incorporada en la M007</b>
<b>70.1.1.c.</b>	<b>Perímetro del sector y Unidad de Actuación</b>	<b>La Unidad de Actuación urbanizadora comprende la totalidad de la superficie del SUB-1 19.338 M2</b>
<b>70.1.1.d</b>	<b>Usos globales</b>	<b>Residencial Vivienda Protegida</b>
	<b>Usos compatibles</b>	<b>Garaje-aparcamiento, talleres artesanos, pequeña industria y comercial al servicio de la vivienda en planta baja.</b>
	<b>Densidad edificatoria máxima residencial</b>	<b>16,5 Viv/Ha.</b>
	<b>Área de Reparto</b>	<b>La superficie total del sector SUB-1 constituye una única área de Reparto.</b>
	<b>Aprovechamiento medio</b>	<b>0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</b>
	<b>Aprovechamiento edificable total</b>	<b>9.290,70 m<sup>2</sup>.</b>
	<b>Nº máximo de viviendas.</b>	<b>32 viv.</b>
<b>70.1.1.h.</b>	<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	
	<b>Reserva mínima de Dotaciones Públicas</b>	<b>4.092 m<sup>2</sup>s. 35 m<sup>2</sup>s por 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.</b>
	<b>Reserva mínima suelo Dotacional Zona Verde</b>	<b>1.954 m<sup>2</sup>s. 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de techo que nunca será menor del 10 % de la superficie total ordenada.</b>
	<b>Reserva mínima suelo Dotacional Equipamiento Público.</b>	<b>2.138 m<sup>2</sup>s. 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.</b>
	<b>Reserva de viviendas sujetas a régimen de protección pública</b>	<b>100%</b>
	<b>Reserva de plazas de aparcamiento</b>	<b>Privado: 1,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> edificables. Público: 1 plaza por cada 200m<sup>2</sup> edificables, debiéndose cumplir las reservas de accesibilidad.</b>



Apartados del art. 70 Lsotex y 26 del Replanex	<b>TABLA DE ORDENACIÓN DETALLADA (art.70 de la Lsotex y 26 Replanex)</b>	
70.1.2.a. 26.2.	Usos pormenorizados:	Todos los usos Dotacional Público, Zona Verde y Residencial Vivienda Protegida.
	<b>ORDENANZAS REGULADORAS:</b>	
	<b>Ordenanza 6: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	
	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
	<b>Ordenanza 7: SISTEMAS DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	
	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
	<b>Ordenanza 8: RESIDENCIAL</b>	
	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	



	<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	
26.3.	Reserva mínima de Dotaciones Públicas	4.092 m <sup>2</sup> s. 35 m <sup>2</sup> s por 100 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.
	Reserva mínima suelo Dotacional Zona Verde	1.954 m <sup>2</sup> s. 15 m <sup>2</sup> s por cada 100 m <sup>2</sup> de techo que nunca será menor del 10 % de la superficie total ordenada.
	Reserva mínima suelo Dotacional Equipamiento Público.	2.138 m <sup>2</sup> s. 20 m <sup>2</sup> s por cada 100 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.
	Reserva de viviendas sujetas a régimen de protección pública	100%
	Reserva de plazas de aparcamiento	Privado: 1,5 plazas por cada 100m <sup>2</sup> edificables. Público: 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> 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-1
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.

• • •