



## **AYUNTAMIENTO DE MONTIJO**

### *ANUNCIO de 11 de septiembre de 2020 sobre aprobación definitiva de modificación del Plan Parcial. (2020080882)*

Por acuerdo del Pleno Municipal, de fecha 30 de julio de 2.020, se ha aprobado definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SAU-4 "Callejón Empedrado", consistente en la ampliación de tipologías edificatorias permitidas en la Manzana M-1, que podrá ser tanto de vivienda unifamiliar como plurifamiliar, conforme a la documentación elaborada por el arquitecto D. Diego Ángel Martínez Pinilla y las alegaciones posteriormente aceptadas.

Dicho acuerdo, junto con la ordenanza que se modifica, deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura, así como procederse al depósito de la correspondiente modificación del Plan Parcial en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y a la publicación del contenido íntegro del plan en la página web municipal.

Asimismo, se procede a la publicación de las ordenanzas de la modificación del Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 4.6. Condiciones específicas para las manzanas M-1 y M-2.

Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:
  - Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo de fachada: 6 m.
  - Profundidad mínima de parcela: 10 m.
2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan las condiciones anteriores.
3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.



En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los apartados siguientes:

Tipología de la edificación.

La tipología se ajustará a la edificación unifamiliar aislada, adosada, pareada o plurifamiliar.

Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 85 %, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Fondo máximo edificable.

Se fija un fondo máximo edificable en todos los casos de 20m. para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificaciones existentes.

Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de tres (baja y dos), según queda reflejado en el plano correspondiente a las alturas permitidas.
2. La altura máxima permitida será de 10.50 m medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima de planta baja será de 4.00 m.

Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 2.05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Sótanos y semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.
2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera.



2. Se admiten cuerpos volados, sin límite de longitud salvo las limitaciones resultantes de la separación mínima obligatoria respecto a los linderos laterales.
3. El vuelo se corresponderá como máximo con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0.7 metros.
4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo de 0,35 metros.
5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los linderos laterales al menos una distancia igual a su profundidad, con un mínimo de 0,4 metros.

#### Separación a linderos.

1. En parcelas con profundidad superiores a 20 m la edificación deberá separarse al menos 3m del límite posterior de la propiedad.
2. En las zonas o parcelas en que la profundidad sea igual o inferior a 20m, la edificación podrá adosarse al testero o límite posterior.

#### Artículo 4.7. Condiciones específicas para las manzanas M-3 a M-12.

Estas manzanas constituyen la parte más extensa de los espacios en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial y por su destino previsto, bien a promociones inmobiliarias homogéneas de cierta entidad, o bien, a la construcción de viviendas accesibles, se ha considerado conveniente reducir la ocupación de parcela limitando su altura máxima a dos plantas, en base a esta situación se establecen las siguientes condiciones:

#### Parcela edificable.

1. Se considera como unidad para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:
  - Superficie mínima: 120m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo de fachada: 6m.
  - Profundidad mínima de parcela: 10m.
2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan las condiciones anteriores.
3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.



En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los apartados siguientes:

Tipología de la edificación.

La tipología se ajustará a la edificación unifamiliar aislada, adosada, pareada o plurifamiliar.

Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 90 %, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Fondo máximo edificable.

Se fija un fondo máximo edificable en todos los casos de 20m. para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificaciones existentes.

Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos (baja + una)
2. La altura máxima permitida será de 7.50m. medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima de planta baja será de 4.00m.

Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Sótanos y semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.
2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera.



2. Se admiten cuerpos volados, sin límite de longitud salvo las limitaciones resultantes de la separación mínima obligatoria respecto a los linderos laterales.
3. El vuelo se corresponderá como máximo con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0.7 metros.
4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo de 0,35 metros.
5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los linderos laterales al menos una distancia igual a su profundidad, con un mínimo de 0,4 metros.

#### Separación a linderos.

1. En parcelas con profundidad superiores a 20 m. la edificación deberá separarse al menos 3m. del límite posterior de la propiedad.
2. En las zonas o parcelas en que la profundidad sea igual o inferior a 20m., la edificación podrá adosarse al testero o límite posterior.
3. Para los casos de edificación aislada o pareada la distancia mínima a linderos laterales será de 3 metros.

#### Artículo 6.2. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana M-1

Zona de Ubicación	Residencial
Ordenanza de Edificación aplicable	Tres Alturas
Superficie Total de la Manzana	2.678m <sup>2</sup>
Ocupación max. en P. Baja Uso Comercial	85 %
Ocupación max. resto de plantas	60 %



Edificabilidad Máxima sobre parcela	2.05m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
Número máximo de plantas	3 plantas
Superficie Máxima Edificable	5.490m <sup>2</sup>
Superficie Máxima Residencial	5.490m <sup>2</sup>
Número Máximo de Viviendas	46
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar aislada, adosada, pareada o plurifamiliar
Titularidad final prevista de terrenos	Privada
Dotación prevista de aparcamientos interiores	46
Destinada a viviendas de protección pública	SI

Artículo 6.3. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana M-2

Zona de Ubicación	Residencial
Ordenanza de Edificación aplicable	Tres Alturas



Superficie Total de la Manzana	2.987m <sup>2</sup>
Ocupación max. en P. Baja Uso Comercial	85 %
Ocupación max. resto de plantas	60 %
Edificabilidad Máxima sobre parcela	2.05m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
Número máximo de plantas	3 plantas
Superficie Máxima Edificable	6.123m <sup>2</sup>
Superficie Máxima Residencial	4.328m <sup>2</sup>
Superficie Máxima Comercial	1.795m <sup>2</sup>
Número Máximo de Viviendas	30
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar aislada, adosada, pareada o plurifamiliar
Titularidad final prevista de terrenos	Privada
Dotación prevista de aparcamientos interiores	30
Destinada a viviendas de protección pública	SI

Montijo, 11 de septiembre de 2020. El Alcalde, MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ.