

**RESOLUCION de 29 de mayo de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial UP-7, «La Banda Oeste», en Navalmoral de la Mata.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de mayo de 1996, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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 UP-7 de Navalmoral de la Mata «La Banda Oeste», promovido por la Junta de Compensación Fuente La Banda.

2.º Publicar como anejo las Normas Urbanísticas.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

ILMO. SR. SECRETARIO GENERAL TECNICO

**DOCUMENTO N.º 4: ORDENANZAS REGULADORAS**

**ANTECEDENTES**

El artículo 83 de la vigente Ley del Suelo, establece en su apartado 5 la obligatoriedad al Plan Parcial de incorporar, dentro de su documentación, entre otras, las Ordenanzas Reguladoras necesarias para la ejecución del planeamiento.

Por su parte el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 72 de la Ley del Suelo, expresa que las Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo. Dado que cuando se ejecute la urbanización del Sector, el Suelo Urbanizable Programado automáticamente pasa a tener la consideración de Urbano, se consideran de plena validez para el sector que nos ocupa las Ordenanzas Generales de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación.

A continuación se redactan las Normas Particulares para este Sector.

**SECCION I. PRELIMINARES**

**I.1.—Ambito de aplicación**

Las presentes Ordenanzas serán aplicables al polígono UP-7. La Banda Oeste, para el cual se redacta el presente Plan Parcial.

El siguiente articulado desarrolla lo preceptuado en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento reglamentado el uso de los terrenos y de la edificación, volúmenes, condiciones estéticas e higiénicas de las construcciones. Así como normas particulares de cada zona.

**I.2.—Tramitación de Expedientes**

Todo lo referente a la tramitación y ejecución de las obras se atenderá a lo que disponga la Ley del Suelo y sus Reglamentos, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial o el Excmo. Ayuntamiento.

**I.3.—Licencias de obra**

Será preceptivo obtener la Licencia Municipal para realizar obras, de acuerdo con la normativa vigente.

**I.4.—Ejecución de obras**

Este planeamiento se desarrollará mediante la redacción del proyecto de Urbanización que definirá la Obra de Urbanización a ejecutar en base a lo aprobado.

Las alineaciones y rasantes definidas serán respetadas por las edificaciones y construcciones que se pretendan realizar.

Las edificaciones que se construyan deberán ser realizadas de acuerdo con el correspondiente proyecto de ejecución, bajo dirección de técnico competente, cumpliendo el articulado de estas ordenanzas.

## SECCION II. GENERALES

### CAPITULO I. REGULACION

#### II.1.1.—Área afectada

El área afectada es sobre todo el polígono con una superficie de 20.059 m<sup>2</sup>.

#### II.1.2.—Urbanización

La Urbanización que se desarrollará en base al Planeamiento, seguirá la tramitación que prescribe la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus Reglamentos. Se ejecutará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Excmo. Ayuntamiento.

#### II.1.3.—Zonificación

Se proyecta la siguiente zonificación en la ordenación:

- Residencial unifamiliar.
- Zonas verdes.
- Zona de equipamiento.
- Viales.

#### II.1.4.—Manzanas

La ordenación da lugar a la creación de manzanas en las diversas zonas, susceptibles de remodelación, perfilado y detalle; pero manteniendo las características de uso, alineaciones y rasantes, que se definen.

#### II.1.5.—Trama viaria

La trama viaria que forman el trazado y las secciones de las distintas vías públicas que se definen en el Plan son invariables, a excepción de los detalles de ajustes que se propongan en el correspondiente proyecto de la Urbanización, por criterios de viabilidad de la obra.

Los enlaces y accesos se proyectarán de acuerdo con las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento, quedando perfectamente definidos y resueltos en el Proyecto de Urbanización.

#### II.1.6.—Aparcamientos

Todas las parcelas dispondrán en su interior de garaje o aparcamiento. Así mismo en el exterior también se crean aparcamientos.

#### II.1.7.—Suministro de corriente eléctrica

Se proyecta un grado de electrificación para una potencia mínima de 15 Kw. por parcela, que cubre holgadamente la demanda para este tipo de ordenación. El promotor de la Urbanización deberá dotar a cada parcela de su correspondiente acometida domiciliaria.

#### II.1.8.—Red de saneamiento

Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la Legislación vigente y con las prescripciones Municipales. El promotor de la Urbanización deberá dotar a cada parcela de su correspondiente acometida domiciliaria a pie de la misma.

En el Proyecto de Urbanización se definirá totalmente la red, tubos, pozos, sumideros y obras accesorias.

#### II.1.9.—Red de abastecimiento de agua potable

La red de suministro de agua potable se realizará con las garantías adecuadas para poder dar un servicio de calidad, ejecutándose de acuerdo con las prescripciones Municipales.

Quedará garantizada la dotación que exige el Plan General de Ordenación Urbana en hora punta de 300 l/hab.día x 2,5, es decir el caudal mínimo punta será de 750 l/hab.día. Con la suficiente presión para las edificaciones previstas.

El Promotor de la Urbanización deberá dotar a cada parcela de su correspondiente acometida domiciliaria a pie de la misma.

En el Proyecto de Urbanización se definirá la totalidad de los componentes de la red, tuberías, piezas especiales, válvulas y accesorios.

#### II.1.10.—Recogida domiciliaria de basuras

El Excmo. Ayuntamiento deberá ampliar el servicio de recogida domiciliaria de los residuos sólidos urbanos y de la limpieza viaria de la Urbanización.

#### II.1.11.—Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la resultante del cuadro resumen de memoria para los distintos usos: residencial 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, docente 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y comercial 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### II.1.12.—Densidad

La densidad máxima no rebasará la cantidad de 20 viviendas por hectárea.

### CAPITULO II. CONDICIONES DE HIGIENE

#### II.11.1.—Condiciones higiénicas y de salubridad

Tanto la red viaria, zonas verdes, equipamientos, edificaciones y todas las construcciones deberán cumplir las estipulaciones sanitarias de las leyes y reglamentos vigentes.

## CAPITULO III. USOS

## II.III.1.—Ordenación

Los usos permitidos son: residencial unifamiliar, equipamientos y espacios libres públicos.

## II.III.2.—Residencial unifamiliar

Corresponde a los tipos de residencial unifamiliar, adosadas, pareadas y aisladas; con parcela individual privada.

## II.III.3.—Equipamientos

Comprende el área así calificada en el plano de «ZONIFICACION». Esta zona es susceptible de parcelaciones, pero siempre respetando las alineaciones y volúmenes marcadas en este Plan de Ordenación.

## II.III.4.—Espacios libres públicos

Comprende las áreas así calificadas en el plano de «ZONIFICACION», como zonas verdes públicas.

Son de propiedad pública, dedicados a parques, jardines, juego y recreo.

Los espacios libres quedan afectados por las disposiciones establecidas en el artículo 129 de la Ley del Suelo.

## CAPITULO IV. ESTETICA

## II.IV.1.—Elementos de composición

Los elementos de composición de las edificaciones reflejarán las características singulares del entorno, siendo libre su modulación y movimientos de formas.

El Excmo. Ayuntamiento podrá no conceder la licencia correspondiente de edificación a aquellos proyectos que no guarden unas condiciones mínimas de estética o rompan la armonía del entorno.

## CAPITULO V. FUERA DE ORDENACION

## II.V.1.—De las construcciones existentes

Las construcciones existentes que no se adapten a las prescripciones del presente Plan Parcial quedan fuera de la ordenación.

## SECCION III. ORDENANZAS PARTICULARES

## CAPITULO I. ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR

## III.I.1.—Definición

Comprende el/las áreas así cualificadas en el plano de «ZONIFICACION», del presente Plan Parcial de Ordenación.

## III.I.2.—Parcela mínima

A efectos de parcelación de las manzanas, la superficie mínima de parcela admitida será de 200 m<sup>2</sup>.

## III.I.3.—Tipología de la Ordenación

La tipología de la edificación unifamiliar pueden ser las siguientes:

- Aisladas.
- Hilera.
- Adosadas.

## III.I.4.—Ocupación máxima de parcela

La edificación, incluidas la principal y la complementaria, tendrá una ocupación máxima en planta del 50% de la superficie de la parcela.

## III.I.5.—Áreas no edificadas de parcelas

La superficie de parcela privada no ocupada por la edificación, se dedicará al embellecimiento del entorno, al contacto con el medio, al ocio, descanso, etc. de los ocupantes de las viviendas. Se admite la reparcelación siempre y cuando las parcelas resultantes sean superiores a la parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, constituyendo éstas una unidad indivisa junto con la edificación.

## III.I.6.—Alineación exterior

La alineación exterior es la que aparece señalada en el plano de «ZONIFICACION».

## III.I.7.—Retranqueos de la edificación

La separación mínima de la edificación a sus respectivos linderos será de la siguiente forma:

- Aislada, 3 m. a calles y a los restantes linderos.
- En el caso de construcción de pareadas y adosadas deberán cumplir el punto anterior.

## III.I.8.—Altura de la edificación

La altura máxima será de dos plantas o de 7,00 m. totales, correspondientes a planta baja y alta. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con un ángulo de inclinación máximo de 30°, no contabilizando esta superficie a efecto de edificabilidad; podrán sobresalir de esta inclinación, elementos arquitectónicos y buhardillas hasta línea de fachada.

La altura se medirá desde la rasante natural del terreno en cada punto de la parcela donde se ubica la edificación.

## III.I.9.—Edificación complementaria

Se pueden autorizar construcciones complementarias a la edifica-

ción principal, con una ocupación máxima del 10% de la parcela y una altura máxima de 4,00 m. Se entienden como tales los trasteros, garajes, cobertizo, palomares, leñera, etc.; de uso exclusivo de la vivienda.

Podrán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal siempre que se mantengan los retranqueos especificados en estas Ordenanzas y no atenten contra la armonía estética del conjunto.

#### III.I.10.—Materiales

Las limitaciones de los materiales están condicionadas, por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la limitación de materiales de cualquier tipo, debiendo usarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

En color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ámbito en el que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionales utilizados.

En las condiciones anteriores no se prescribe ningún material, siempre que su uso esté plenamente justificado por las características particulares del entorno.

#### III.I.11.—Fachadas

El acabado de fachada será enfoscado y pintado. Al estilo usual de la comarca.

#### III.I.12.—Cubiertas

La cubierta de la edificación será de teja árabe, aunque se podrán usar otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y la textura que proporcionen a la cubierta terminada sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.

#### III.I.13.—Vallas de cerramiento de parcelas

Las vallas de cerramiento de las parcelas deberán ser de material opaco hasta una altura de 0,50 m. y en el resto, hasta 1,60 m., de setos verdes o de elementos en forma de celosía.

#### III.I.14.—Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos que no sean para vivienda unifamiliar.

### CAPITULO II. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

#### III.II.1.—Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano «ZONIFICACION» como reserva para equipamientos.

#### III.II.2.—Alineaciones

Son las definidas en el plano mencionado del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### III.II.3.—Parcelaciones

La manzana dedicada a este uso es susceptible de parcelaciones según el interés del Excmo. Ayuntamiento.

### CAPITULO III. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

#### III.III.1.—Definición

Comprende las áreas así calificadas en el plano de «ZONIFICACION» del presente Plan Parcial de Ordenación, como zonas verdes.

#### III.III.2.—Naturaleza jurídica

Los espacios libres son de propiedad pública, dedicados al uso público, destinándose a parques, jardines y zonas de juego y recreo.

#### III.III.3.—Condiciones de edificabilidad

Sólo se permiten instalaciones inherentes a su función.

#### III.III.4.—Tratamiento

Las zonas verdes, de juego y de recreo se ejecutarán según prescripciones del Excmo. Ayuntamiento. Diferenciándose en concepción los usos para juego de niños, ajardinamientos, zonas de estancia, de paso, etc.

### DISPOSICIONES FINALES

#### 1.—Derogaciones y vigencias

Todas las disposiciones que contiene el presente documento, junto con las desarrolladas por el P.G.O.U., serán vigentes a partir de su aprobación definitiva.

#### 2.—Exigencias mínimas

Todas las disposiciones que se contienen en estas Ordenanzas sobre condiciones que deberán reunir las obras, construcciones, instalaciones y servicios, se consideran como mínimas, sin merma de las atribuciones que correspondan a otros órganos competentes en la materia de que se trate.

#### 3.—Modificación

Cualquier modificación de estas Ordenanzas se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su redacción, conforme establece el artículo 128 de la vigente Ley del Suelo.

Navalmoral, febrero de 1995.