Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado 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 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.

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

Aprobar definitivamente la modificación Puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante la Excma. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 del S.A.P.U. de las Normas Subsidiaras de Planeamiento Municipal de Madroñera, integrante del Programa de Ejecución promovido por el sistema de compensación por Almytrans 2000, S.L.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de octubre de 2004, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Madroñera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptados u homologados 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, en principio, 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–).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 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 arts. 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,

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 del S.A.P.U. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.

2º) Publicar, como anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta resolución, ante la Excma. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

4.- ORDENANZAS

4.1. De carácter general y terminología

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación

1.- Las presentes Ordenanzas son de exclusiva aplicación en el ámbito objeto de este Plan Parcial.

2.- El objeto de estas Ordenanzas es la reglamentación del uso de los terrenos y edificación en el ámbito señalado en el apartado anterior.

3.- Estas Ordenanzas desarrollan las especificaciones de las Normas Subsidiarias para el Suelo Apto para la Urbanización y concretamente para el S-3.

Artículo 2.- Definiciones

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

Artículo 3.- Sector

Unidad geográfica y urbanística mínima de Suelo Apto para la Urbanización objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en una o varias unidades de actuación.

Artículo 4.- Unidad de actuación

Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y compresiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares. Delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases.

Artículo 5.- Manzana

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre público y que queda señalada en los planos como tal.

Artículo 6.- Solar

Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente (en este caso el punto 2.3. de la DISPOSICIÓN PRIMERA de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

Artículo 7.- Alineaciones oficiales

Son las fijadas en el plano núm. 8.1. de este Plan Parcial.

Las alineaciones exteriores son las que las Normas subsidiarias fijan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.

Las alineaciones interiores son las que establecen los Planos de Ordenación. Cuando no estén fijadas en los Planos, se considerará que la alineación interior estará como máximo a 20 m. de la alineación exterior medido perpendicularmente a éste.

Las alineaciones fijadas son los exteriores en el sentido que determinan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, etc.

Artículo 8.- Parcela edificable

Es la parcela neta representada en el plano parcelario nº 10.

Artículo 9.- Retranqueos

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrán establecer también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 10.- Rasantes

Son los perfiles longitudinales definidos en el plano nº 8.2.

Artículo 11.- Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 12.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación hace también referencia al número máximo de plantas que se permiten construir.

Artículo 13.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 14.- Altura libre de pisos

Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 15.- Línea máxima de profundidad edificable

Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

Se medirá en el sentido normal el plano de fachada principal, situado sobre la alineación exterior y a partir de la misma.

Artículo 16.- Superficie máxima ocupable de parcela o solar

Es la superficie de la parcela comprendida entre la línea de fachada y la de máxima profundidad aplicable.

Artículo 17.- Superficie total cubierta construida

Es la suma de la superficie de todos los planos accesibles y utilizables para la actividad correspondiente en cada edificio, envueltos por elementos constructivos de cerramiento y cubrición.

Artículo 18.- Superficie máxima edificable

1. Será la máxima superficie total cubierta contabilizable que estas Normas autorizan a construir.

Se obtiene multiplicando la superficie máxima ocupable de parcela o solar por el número máximo de plantas autorizado por estas Normas.

2. Serán contabilizables para el cómputo de la superficie máxima edificable todo el volumen que se pretende construir a partir de la planta baja, incluida ésta; el semisótano, cuando su plano de forjado se eleva en algún punto más de 1,00 m. respecto a la rasante; los cuerpos volados y terrazas cerradas. Las terrazas abiertas contabilizan el 50%.

3. No computarán los sótanos cuando estén dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio ni los cuerpos edificables en los patios de manzanas en aquellos casos que estas Normas lo autoricen.

Artículo 19.- Patios

Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tiene una prolongación o continuación vial. Se consideran, pues, como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana y los patios de ventilación.

Patio de manzana: Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Artículo 20.- Sótanos y semisótanos

1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 21.- Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artículo 22.- Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan Parcial y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Dentro de los usos permitidos se contemplan los siguientes.

Uso específico

– Es aquella acción o actividad que define específicamente un área determinada.

El único requisito para la edificación es la licencia municipal.

Uso compatible

Es aquella acción o actividad que puede realizarse en un área determinada aunque no sea la prioritaria de ésta.

El único requisito necesario para edificar es la licencia municipal.

Uso autorizable

Es aquella acción o actividad no contemplada en los dos artículos anteriores que, para su tramitación, requiere una autorización previa a la del Ayuntamiento ante algún organismo distinto a éste.

Artículo 23.- Usos prohibidos

Son aquellos que no se consiente por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas en base a lo establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Plan Parcial para el Sector-3.

Para su determinación requiere una modificación del documento de Normas Subsidiarias.

4.2. Condiciones de volumen, higiénicas y estéticas.

Artículo 24.- Edificabilidad

Expresa para cada uso la superficie máxima edificable, esto es, la superficie total cubierta contabilizable que se autorice construir.

Se obtendrá multiplicando la superficie máxima ocupable de parcela o solar por el número máximo de plantas permitido.

Serán contabilizables para el cómputo de la superficie máxima edificable todo el volumen que se pretende construir a partir de la planta baja, incluida ésta, el semisótano, cuando su plano de forjado se eleva en algún punto más de 1,00 m respecto a la rasante; los cuerpos volados y terrazas cerradas. Las terrazas abiertas contabilizan el 50%.

No computarán los sótanos cuando estén dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio ni los cuerpos edificables.

La edificabilidad en todo el sector es de 1,00 m^2/m^2 (se fijan unas condiciones especiales para la construcción de viviendas acogidas a algún tipo de protección pública, en cuyo caso la edificabilidad será de 1,20 m^2/m^2).

Artículo 25.- Línea máxima de profundidad edificable

1. Se medirá en el sentido normal el plano de fachada principal, situado sobre la alineación exterior y a partir de la misma.

2. La máxima profundidad edificable queda fijada para la totalidad del suelo urbano, salvo para el uso de naves y almacenes, en 20 m.

Artículo 26.- Frente mínimo de edificación

1. Ninguna edificación podrá realizarse con un desarrollo en fachada inferior a 6 m cuando sea de una sola vivienda por planta la que abra huecos a fachada. Este frente mínimo se elevará a 8 m cuando sean dos las viviendas con huecos a fachada.

2. Cuando el frente mínimo de fachada sea inferior a 6 m pero superior a 4 m se podrá autorizar la edificación para otro uso, dentro de los permitidos, diferente al residencial.

Artículo 27.- Retranqueos

1. Se entenderá por retranquearse disponer la edificación de modo no coincidente con las alineaciones, y retranqueo la franja de terreno comprendido entre la alineación y la fachada. También pueden establecerse retranqueos respecto a los restantes linderos de la parcela.

Los retranqueos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El retranqueo no implicará en ningún caso un aumento de volumen o superficie edificable.

b) En ningún caso se permitirá que la fachada interior del cuerpo retranqueado rebase la línea de máxima profundidad edificable.

Artículo 28.- Salientes y entradas

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los elementos y vuelos que se fijan en estas Normas.

2. El saliente máximo de cualquier cuerpo volado, será de hasta 0,5 m.

3. Los salientes quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud no inferior a 1 m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada cuando exista acuerdo con los colindantes.

4. Los cuerpos volados cerrados podrán ser dispuestos a partir de la primera planta, pero nunca en la baja.

Sólo se permitirá avanzar en planta baja sobre las alineaciones oficiales, portadas de comercio o cuerpos destacados de la edificación en un máximo de 5 cm.

Artículo 29.- Altura libre de pisos

1. En toda edificación de nueva planta, la altura libre mínima de pisos será de 2,50 m.

Artículo 30.- Planta baja

1. Se entenderá por planta baja aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.

2. La altura libre máxima de las plantas bajas comerciales queda establecida en 3,60 m.

Artículo 40.- Semisótano

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle.

2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que su forjado superior no rebase en más de 1,00 m a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada.

3. La vivienda no es permitida en los semisótanos.

Artículo 41.- Sótano

1. El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

2. Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio.

3. La vivienda no es permitida en los sótanos.

Artículo 42.- Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio.

2. La altura de la edificación se medirá sobre el plano de fachada en el tramo comprendido entre la intersección de los planos de cubierta (inferior de alero o de cara inferior de forjado de cubierta) y de suelo (rasante del terreno). En el caso de que el plano de suelo no fuera horizontal, la altura de la edificación será la distancia entre el punto más bajo del plano de suelo y el plano de cubierta.

3. La altura de la edificación viene expresada también por el número de plantas contabilizables que se permiten construir, debiendo cumplir las edificaciones las dos condiciones.

Artículo 43.- Áticos abuhardillados o "bajo cubierta"

1. No se permitirán en el ámbito objeto del presente Plan Parcial los aprovechamientos de áticos abuhardillados o "bajo cubierta".

Artículo 44.- Espacios privados no edificables

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, y en su caso espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle.

2. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.

d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.

e) Construcciones auxiliares del tipo lavadero, trasteros, almacenes de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso, mayor de 5 m^2 por cada vivienda.

Artículo 45.- Condiciones higiénicas de las viviendas

Las viviendas tendrán las condiciones higiénicas fijadas en la Normativa vigente al respecto.

Artículo 46.- Condiciones estéticas de las viviendas

1.- Responsabilidad

La responsabilidad del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2.- Normas generales de diseño

Se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, asimismo se integrará a los edificios existentes y se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

a) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Especialmente se prohíbe la instalación de todo tipo de materiales que distorsionen el ambiente de conjunto, así como la utilización de colores disonantes con el entorno en donde se ubique.

b) Cubiertas: Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista y fibrocemento al exterior y de todo tipo de materiales reflectantes.

4.3. Consideraciones de Uso

Artículo 47.- Vivienda

Se permiten las siguientes tipologías.

Unifamiliar aislada, adosada, pareada y en hilera.

Artículo 48.- Garage aparcamiento

Se denomina garaje-aparcamiento al lugar destinado a estancia de vehículos.

4.4. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 49.- Usos permitidos

— Vivienda.
— Garaje.
— Aparcamiento.
— Artesanía.
— Hotelero.
— Comercial.
— Oficinas.
— Espectáculos.
— Cultural y docente.
— Deportivo.
— Sanitario.

Artículo 50.- Usos prohibidos.

— Industrias en las categorías no compatibles con la categoría residencial.

— Uso agropecuario.

Artículo 51.- Cambios de uso.

Cualquier otro uso que no sea incompatible con los señalados como permitidos requerirá la tramitación adecuada, con arreglo a las normas establecidas por la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura o, en su caso, de la legislación sectorial de que se trate.

Artículo 52.- Parcelaciones.

Se entenderá por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cumpliendo los requisitos de la vigente legislación urbanística.

Para la parcelación en el Sector-3 se ha establecido que la superficie de la parcela mínima sean 200 m^2.

En el plano núm. 10 denominado "parcelario" se define la parcelación de los terrenos.

4.4.1. Proyecto de urbanización.

Artículo 53.- Proyecto de urbanización.

Para el desarrollo del Sector-3 de S.A.P.U. será necesaria la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente según queda expresado en ficha que recoge los condicionantes específicos para su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización que se formula para el desarrollo del presente Plan Parcial cumplirá con todas las determinaciones expresadas en el artículo 121 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura teniendo carácter supletorio los arts. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento por remisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por no encontrarse homologadas las mismas conforme a la citada Ley.

Artículo 54.- Condiciones de Urbanización.

1.- Red viaria.

Las vías previstas en este Plan Parcial estarán formadas como mínimo por:

Calzada, base solera de hormigón de 20 cm de espesor, sobre la que se extenderá una capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo IV de 5 cm de espesor.

Aceras, serán de loseta de cemento comprimido recibida con mortero de cemento, previa capa de nivelación de hormigón de 10 cm de espesor.

Bordillos serán de hormigón prefabricado.

2.- Abastecimiento de agua.

El consumo mínimo no será inferior a los 175 litros/habitante/día que establecen las Normas Subsidiarias. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2.5.

La red será de PVC de presión 16 atmósferas. Se deberá tener en cuenta las normas tecnológicas de la edificación.

Es el grafiado en el plano núm. 9.1.

3.- Alcantarillado.

El sistema propuesto será el unitario, el esquema correspondiente es el grafiado en el plano núm. 9.2.

4.- Red de distribución de energía eléctrica.

Los esquemas son los grafiados en el plano núm. 9.3. donde quedan representadas las líneas de alta y baja, así como la ubicación del centro de transformación.

Las acometidas se tomarán de la línea existente dentro de los terrenos.

5.- Red de alumbrado público

El esquema es el representado en el plano núm. 9.4.

Los puntos de luz previstos son de tipo farola dispuestos cada 25 m a tresbolillo.

4.5. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Las alineaciones de la edificación con respecto a las vías serán las señaladas en el plano núm. 8.1. para cada categoría definida.

Artículo. 55.- Vuelos.

La alineación oficial definida en dicho plano sólo podrá ser sobrepasada por elementos estructurales, tales como balcones, terrazas, marquesinas, etc.. con una dimensión máxima de 0,5 m a partir de la primera planta. Cualquier otro elemento que sobresalga de dicha alineación requerirá la oportuna licencia municipal.

Artículo 56.- Alineaciones.

La alineación oficial nunca deberá ser sobrepasada por elementos de la estructura interna de los edificios, cimentaciones, sótanos, etc.

4.6. Normas de edificación

Artículo 57.- Zonificación.

El Plan Parcial especifica en el plano núm. 7 denominado zonificación las siguientes zonas:

– Residencial: Se clasifica en dos tipos

1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR V.P.O.

(En la ordenanza que regula el uso Residencial del Sector se establecen unas condiciones especiales de edificabilidad para este tipo de residencial).

– Zonas Verdes

– Dotaciones Públicas

Artículo 58.- Residencial (Tipos 1 y 2)

1. Definiciones.

Residencial unifamiliar: Es aquella que, con carácter unitario es indivisible a efectos de licencia.

2. Condiciones de volumen.

– Alineaciones y rasantes: Las definidas en el plano nº 8.1.

– Retranqueos: Se permiten.

– Se permitirá adosarse a los linderos laterales siempre que no existan huecos. En caso contrario el retranqueo será de 3 m.

– Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m a partir de la primera planta.

– Áticos: No se permiten los abuhardillados o "bajo cubierta" ni los áticos retranqueados.

– Edificabilidad máxima neta:

1,00 m^2/m^2 para el supuesto de viviendas de renta libre.

1,20 m^2/m^2 para el supuesto de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

– El fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m.

– Altura máxima tres plantas (10,00 m).

3. Condiciones estéticas.

1.- Se prestará una especial atención a la elección de materiales en fachadas y cubiertas, así como a la adaptación a los tratamientos de fachada de los edificios colindantes.

2.- Se prohíben las carpinterías metálicas de aluminio en su color.

3.- Las cubiertas serán de teja cerámica o material de aspecto similar.

4.- Las paredes medianeras que vayan a quedar descubiertas habrán de ser tratadas con el mismo material de fachada.

Artículo 59.- ZONAS VERDES.

1. Definición. Son aquellas áreas de dominio y uso público destinadas garantizar la salubridad, el ocio, reposo y esparcimiento de la población, a proteger zonas o establecimientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética del área en que se encuentren.

Su situación se indica en el plano de ordenación.

2. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano núm. 8.1.

3. Condiciones de Ordenación-Diseño. Para su ejecución se deberá formular un proyecto de jardinería encaminado a la ordenación y elección de las masas arbóreas, así como la determinación de las sendas peatonales y zonas de esparcimiento. Deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes y de recreo, tales como bancos, luces, juegos, etc.

a) La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 10% de la superficie de cada una de las zonas y sólo se permitirán construcciones destinadas a su conservación o servicios sanitarios.

b) En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

c) Los cerramientos, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,50 m, con materiales opacos. Se podrá rebasar dicha altura con setos vegetales u otro tipo de cerramiento diáfano.

d) El uso principal será siempre el de zona verde, parque o jardín y en cualquier caso se prohíbe la utilización de estas zonas por cualquier uso que restrinja o imposibilite el normal de uso público a que están destinados.

RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2004, de la Consejera de Fomento, por la que se dispone la ejecución de la sentencia nº 494, de 31 de marzo de 2004, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

En el recurso contencioso-administrativo nº 207/04, interpuesto por el Procurador D. Luis Gutiérrez Lozano, en nombre y representación del recurrente FERROVIAL AGROMAN, S.A., siendo parte demandada la Junta de Extremadura, recurso que versa sobre: "Inejecución por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura del acto firme y consentido de reconocimiento de deuda a su favor, por impago de liquidación del contrato sobre obras de abastecimiento a la Mancomunidad de Llerena (Badajoz), para abastecimiento a Granja de Torrehermosa y Llerena, por importe de 308.091,41 euros, en concepto de principal, y 182.983.09 euros en concepto de intereses de demora", se ha dictado Sentencia Firme nº 494/04 de 31/03/04 por el Tribunal Superior de Justicia.

Los arts. 8 y 9 del Decreto 59/1991, de 23 de julio, por el que se regula la tramitación administrativa en la ejecución de resoluciones judiciales, que atribuyen la ejecución de resoluciones judiciales recaídas en recursos contencioso-administrativos en que sea parte la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al órgano que dictó el acto o disposición objeto de recurso y establece que el titular del órgano competente dictará la correspondiente resolución en orden al cumplimiento de la sentencia.

Por lo tanto, y en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente,

R E S U E L V O

Proceder a la ejecución de la Sentencia nº 494/04 de 31 de marzo de 2004 dictada por el Tribunal Superior de Justicia, llevando a puro y debido efecto el fallo, que es del siguiente tenor literal:

"Rechazando la inadmisibilidad y estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador Don Luis Gutiérrez Lozano, en nombre y representación de "FERROVIAL AGROMAN, S.A." contra la inejecución del acto presunto mencionado en el primer fundamento de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, debemos condenar y condenamos a la mencionada Administración Autonómica a para a la recurrente la cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL, SETENTA Y CUATRO euros y CINCUENTA céntimos (491.074,50 euros), más los intereses de demora desde la interposición de la demanda; sin hacer expresa condena en cuanto a las costas procesales".

Mérida a 25 de octubre de 2004.

La Consejera de Fomento,
LEONOR MARTÍNEZ-PEREDA SOTO