

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico 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. 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 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,

ACUERDA:

Aprobar definitivamente la modificación 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 el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, 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,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2006, del Presidente, por la que se aprueba definitivamente el Programa de Ejecución, promovido por GISVESA, para el desarrollo del Sector n.º 10 y para la ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas.

Visto el expediente relativo al Programa de Ejecución promovido por Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), para el desarrollo del Sector n.º 10, y para la ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas.

Considerando que la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en su artículo 120, atribuye la competencia para formular y promover Programas de Ejecución a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a cualquiera de sus organismos o entidades, públicos o privados, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de promoción pública, estableciéndose que en estos casos se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y que la misma Ley, en su art. 139.4, determina que, en estos supuestos la aprobación del Programa de Ejecución corresponde a la Administración actuante.

Visto el cumplimiento de las normas procedimentales establecidas en el art. 134.a) de la LSOTEX, con las especialidades señaladas en el art. 139.3 de la misma Ley.

Considerando que el Programa de Ejecución referenciado satisface los objetivos funcionales básicos y contiene las determinaciones que el art 118 de la LSOTEX detalla en sus párrafos 2 y 3, y que el mismo incorpora la documentación que determina el art. 119 de la citada Ley.

En consecuencia, en virtud de las atribuciones conferidas por el art. 9.3.a) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que atribuye al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, la competencia para la aprobación inicial y definitiva de los programas de Ejecución promovidos por la Administración de la

Comunidad Autónoma de Extremadura, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,

RESUELVE:

1.º) Aprobar definitivamente el Programa de Ejecución promovido por Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), para el desarrollo del Sector n.º 10, y para la ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas.

2.º) Encomendar la ejecución del Programa de Ejecución aprobado a Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), que operará como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones establecidas en la LSOTEX. En dicha ejecución deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

— En la ejecución se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— La ejecución deberá ser realizada conforme a los compromisos económicos y técnicos asumidos por Gisvesa, y conforme al calendario previsto en el Programa de Ejecución aprobado.

— La ejecución se llevará a cabo mediante gestión directa, por el sistema de cooperación.

3.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística resultante de la aprobación del presente Programa de Ejecución.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante el Vicepresidente de la Junta de Extremadura.

Mérida, 29 de marzo de 2006.

El Presidente de la Agencia Extremeña
de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,
JOSÉ JAVIER COROMINAS RIVERA

ANEXO

ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR 10 DEL SUELO URBANIZABLE DE MIAJADAS

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1. Ámbito regulado

Es delimitado en las Normas Subsidiarias de Miajadas, como Suelo Urbanizable “Sector n.º 10”. Creado mediante modificación

puntual del planeamiento, de acuerdo con lo previsto en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y representado en planos.

Artículo 2. Marco legal y urbanístico

Este documento constituye el instrumento de ordenación integral de su ámbito, según se define en las presentes ordenanzas, planos y documentos del mismo.

Serán de aplicación las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en todos los aspectos no regulados explícitamente en estas “Ordenanzas Regulatoras del Sector 10”.

Artículo 3. Vigencia y modificación

El planeamiento modificado tendrá una vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente, con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo los supuestos de modificación previstos en la legislación vigente.

Artículo 4. Modificación de la propuesta de Ordenación Detallada

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos aquí contenidos, cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. Efectos de la entrada en vigor

La entrada en vigor del planeamiento determina los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación. El Ayuntamiento de Miajadas regulará el procedimiento y plazo de consulta o información.

b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

Artículo 6. Estudios de Detalle

1. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación se podrán proponer para su aprobación definitiva Estudios de Detalle referidos a las manzanas o parcelas que se señalan en los planos de ordenación, con los siguientes objetivos y determinaciones:

a) Condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias de las establecidas en la ordenación detallada que se propone.

b) Condiciones de diseño de la urbanización interna, complementarias de las establecidas. En particular, sobre las áreas terrazas o ajardinadas que forman y las calles de tráfico restringido que se pudieran incluir en cada manzana o parcela, además podrá proponerse, la colocación de elementos de mobiliario urbano y juegos infantiles complementarios.

c) Condiciones del acceso a estacionamientos de las manzanas o parcelas.

d) Condiciones detalladas de diseño de los cerramientos de separación de los jardines privados, colectivos o privativos, de todas las manzanas con el viario público.

2. Podrán tramitarse Estudios de Detalle, referidos a una o más parcelas o manzanas, que contemplen solamente una parte de las determinaciones indicadas en el apartado anterior, pero ello no eximirá del requisito de completarlas en el futuro con Estudios de Detalle complementarios.

3. Fuera de los Estudios de Detalle de las parcelas o manzanas, previos a los proyectos de edificación de su ámbito, no se admitirán modificaciones al alza de los parámetros de aprovechamiento, de modo que aunque el proyecto de edificación de una o más manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

CAPÍTULO 2

DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Artículo 7. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante oficial 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, medida en el punto medio de la fachada.

2. La altura máxima en metros de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la planta baja de 5,50 m.

en el caso de poseer semisótano y de 4,50 m. en el caso de no contar con él, en todos los casos la altura mínima será de 3,25 m. En el resto de las plantas la altura máxima será de 3,50 m.

3. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a 1,20 metros, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

4. Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanos o con soportales.

5. Los áticos habitables o no, no computarán a efectos del número de plantas, pero sí en el cálculo de la edificabilidad y su implantación está autorizada expresamente, en todo el ámbito y sobre todas las tipologías permitidas.

Artículo 8. Alturas de piso

1. Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

2. Se entiende como altura libre de piso a la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establecen como mínimo normal las alturas reguladas en el texto del Decreto 195/1999 sobre las Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

3. La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.

4. Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, recogidas en la regulación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Miajadas. Salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

Artículo 9. Altura de patios de parcelas

La altura del patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Artículo 10. Contrucciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 60% trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

a) Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.

b) Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.

Artículo 11. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción cerrada al exterior, incluyendo sólo aquellos vuelos o terrazas cubiertas y limitados por tres paramentos verticales rectos y poligonales o curvilíneos equivalentes. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

Artículo 12. Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

Artículo 13. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies ocupadas en todas las plantas.

Artículo 14. Condiciones de Parcelación y parcela mínima

Las parcelas serán las contempladas en la Documentación Gráfica y enumeradas de R-1 a R-9.

A efectos de futuras segregaciones o parcelaciones, se tomará como referencia la regulación recogida en las Normas Subsidiarias vigentes para la zona de ordenanza denominada: Clave 3; Familiar Intensiva.

Artículo 15. Edificabilidad

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

La superficie de referencia, en caso de contradicción, será la real de la parcela, medida en la forma y por la persona que se designe por parte del Técnico Municipal de Miajadas.

2. En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada sin incluir los sotanas y semisótanos, cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano no se encuentre a una altura de más de 1,00 m sobre la rasante de la acera, en caso contrario se incluirá cualquiera que sea su uso.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie. Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.

4. Computarán a efecto de la edificabilidad los áticos habitables.

Artículo 16. Espacio abierto privado

Es la parte no edificable de la parcela.

Artículo 17. Espacio libre privado

Es la zona de terreno de espacio abierto privado parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

Artículo 18. Patio de parcela

1. Es el espacio-libre sin cubrir situado dentro de la parcela edificable, al cual ventilan habitaciones y estancias, y cuyas dimensiones se ajustarán a la norma primera del Decreto 195/1999, de Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

2. A los efectos de la medición de su altura, esta contará desde la cara superior del forjado mas bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

Artículo 19. Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

Artículo 20. Generalidades

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, es decir, sobre el espacio público más de 0,60 m cualquiera que sea el tipo de cuerpo volado.

2. Se permitirán voladizos a patios, siempre que éstos no invadan las dimensiones mínimas de dichos patios.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de ésta (patio inglés) deberán reunir las condiciones establecidas para los patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,70 metros de las líneas de medianería.

Artículo 21. Cuerpos volados cerrados

1. No se limitan las dimensiones de los cuerpos volados abiertos o cerrados, siempre que no sobresalgan de las líneas que delimitan las áreas de movimiento de la edificación (alineación oficial + 0,60 m).

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,70 m.

Artículo 22. Balcones o voladizos abiertos

1. No existe limitación en cuanto a saliente máximo ni de la longitud de tales elementos, siempre que no excedan de las líneas que delimitan las alineaciones exteriores más de 0,60 m, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no menor de 0,70 m.

Artículo 23. Limitaciones de los voladizos

1. No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remediado 0,50 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado propuesto y las farolas o báculos del alumbrado público.

2. En edificaciones con fachadas en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada una de las fachadas.

3. En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de parcela, si el espacio libre resultante no cumple con las condiciones mínimas fijadas para los patios.

Artículo 24. Aleros y Cornisas

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero no soporte más construcción que el material de cubierta.

Artículo 25. Marquesinas y toldos

1. En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m. respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo, salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieran otorgarse.

Artículo 26. Condiciones Generales

El Ayuntamiento de Miajadas, podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano.

Artículo 27. Instalaciones exteriores de los edificios

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, armarios de contadores, etc., deberán integrarse en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública, igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento

de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

Artículo 28. Cierres de terrazas y toldos

No se autorizan los cerramientos anárquicos de terrazas o instalación de toldos, el Ayuntamiento deberá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 29. Instalaciones individuales de aire acondicionado

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas, así como aquellos otros casos, en los que sin sobresalir del plano de fachada, el aparato y sus conductos sean visibles desde la vía pública.

Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discurra por el acerado.

Artículo 30. Antenas

Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas, adosadas a fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas, éstas se deberán instalar preferentemente sobre las cubiertas y, en lo posible, sin que sean visibles desde la vía pública.

CAPÍTULO 3 DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 31. Definiciones

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares ordenados, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u Artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo los usos deberán cumplir la Ley 8/1997 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y las particulares correspondientes que se establezcan en esta ordenación detallada.

3. La regulación de usos permite:

- a. Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.
- b. Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad.
- c. Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 32. Tipos y clases de usos

Son los regulados en el Capítulo 2 del Título V del documento de la normativa integrante de las Normas Subsidiarias de Miajadas:

- a. Aparcamiento, cochera y servicios del automóvil.
- b. Vivienda.
- c. Industria y almacenaje.
- d. Usos públicos de propiedad privada o pública:
 - Comercial
 - Oficina y Administrativo
 - Hotelero y Hostelero
 - Instalaciones
- e. Equipamientos:
 - Espectáculos, salas de reunión
 - Educativo y cultural
 - Sanitario
 - Religioso
 - Deportivo
- f. Espacios libres y zonas verdes:
- g. Ganaderos.

Artículo 33. Cambios de uso

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual.
2. Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por esta ordenación.
3. No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito.
4. Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos en:
 - a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos.
 - b) Potenciar el uso residencial.
5. El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a las que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés público.
6. Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

Artículo 34. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos

1. Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

2. Edificio de uso mixto: Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes

Artículo 35. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPÍTULO 4 USO VIVIENDA

Artículo 36. Definición y clases

1. Uso vivienda es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Según su organización en el sector ordenado se permite exclusivamente:

Vivienda en edificación unifamiliar: Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.

Artículo 37. Ámbito de aplicación y efectos

1. La zonificación propuesta, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

2. No se autorizará, cualquier cambio o alteración que implique la variación de las condiciones planteadas por esta ordenación respecto a las características y tipología de las viviendas planteadas, en lo referente a:

- Pérdida del Régimen de Protección Pública.
- Reducción del número de viviendas.

Artículo 38. Compatibilidad de usos con el residencial

Dadas las características y singularidades a cumplir por las edificaciones destinadas a viviendas, estos inmuebles tendrán un uso residencial en exclusiva, exceptuando el uso de cochera, aparcamiento o garaje vinculado a la propia vivienda.

Artículo 39. Condiciones Generales de la vivienda

Serán las reguladas en Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

La totalidad de las viviendas a edificar en el sector ordenado podrán acogerse al Programa del Plan del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007.

Artículo 40. Previsión de aparcamientos en vivienda

1. Cada una de las viviendas, contará con una plaza de aparcamiento, dentro de su propia parcela.

2. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global o colectivo.

Artículo 41. Condiciones de los aparcamientos en viviendas

1. Los garajes individuales o colectivos, cumplirán las condiciones del artículo 1.4. del Decreto 195/1999.

2. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

3. Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos, ni su transformación mediante reforma en estancias habitables.

4. Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la CPI correspondiente.

CAPÍTULO 5 OTROS USOS

Artículo 42. Definición y clases

Al margen del uso Vivienda, en el ámbito ordenado correspondiente al Sector 10 de Suelo Urbanizable de Miajadas, son compatibles los siguientes:

USOS	GRUPO
APARCAMIENTO-COCHERA	I, II
COMERCIO	I, III
OFICINAS	II
HOSTELERÍA, HOTELES	I, II
CULTURAL, ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN	I
EDUCATIVO	I, II
RELIGIOSO	I, II
SANITARIO	II
DEPORTIVO	I, II
INSTALACIONES	
ADMINISTRATIVO	I, II
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	

Artículo 43. Ámbito de aplicación y efectos

1. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas compatibles con el uso vivienda, referidos en el articulado anterior serán las contenidas en la regulación establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Miajadas.

2. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serien de aplicación las condiciones particulares correspondientes a cada uno de ellos salvo que se indique otra cosa.

3. Los elementos técnicos o instalaciones, tales como centros de transformación y telefonía, las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier parcela de las definidas en esta ordenación, siempre que cumplan su normativa sectorial específica.

Artículo 44. Red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- a) Vía: TRÁFICO RODADO
- b) Vía: TRÁFICO COEXISTENCIA
- c) Vía: TRÁFICO PEATONAL

2. En la documentación gráfica se determina la amplitud y disposición de las vías.

3. Condiciones específicas de las vías públicas.

a) Todas las calles y plazas, que aparecen en la ordenación propuesta son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

b) Es compatible la apertura de viales de uso restringido sobre las parcelas o manzanas propuestas.

c) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

CAPÍTULO 6

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 45. Viviendas Protegidas del Plan 2004-2007 de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Tal como se establece en la Modificación 17 de la Normativa y a lo largo de este documento de Programa de Ejecución la finalidad última de este Programa de Ejecución es la producción de suelo urbanizado destinado a acoger Viviendas Protegidas, dentro del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007.

Condiciones particulares:

DEFINICIÓN

La tipología de las edificaciones será de viviendas unifamiliares-adosadas por sus linderos laterales, en promociones únicas, coincidentes con la integridad de las parcelas delimitadas en la ordenación detallada.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se establecen condiciones Mínimas de parcelación, las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas o parcelas delimitadas en los Planos de ordenación.

CONDICIONES DE POSICIÓN

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que sean establecidos.

Se permite el retranqueo respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

— Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle.

— Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.

— Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.

Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

FONDO EDIFICABLE

No se establece

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

A. Ocupación sobre rasante;

La superficie máxima de ocupación será del 75% del total de la superficie neta de la parcela.

B. Ocupación bajo rasante;

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

EDIFICABILIDAD

Será la siguiente:

VIVIENDAS			
Superf. Total		62.867 m²	
Nº viviendas		216 viviendas	
Densidad		34'35 viv./ha	
Aprovechamiento asignado		26.154'31 m² de techo (uso residencial)	
Unidad de Actuación	Superficie	Nº de viviendas	Edificabilidad
1	43.205'07 m ²	150	18.162,71 m ² de techo
2	19.662,02 m ²	66	7.991'57 m ² de techo

PARCELAS	EDIFICABILIDAD m ² t	N.º viviendas
R-1	2.421,69	20
R-2	2.421,69	20
R-3	2.421,69	20
R-4	3.632,54	30
R-5	3.632,54	30
R-6	3.632,54	30
R-7	2.663,86	22
R-8	2.663,86	22
R-9	2.663,86	22
total	26.154,31	216

ESPACIO LIBRE DE PARCELA

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y éste podrá utilizarse como

jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como viario de servicio o aparcamientos exclusivos para los propietarios.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento y ornato de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

ALTURA MÁXIMA

II plantas: 7,25 m

ÁTICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta, que computarán a efectos de edificabilidad.

Los áticos y espacios bajo cubierta, podrán ocupar como máximo el 50% de la superficie en planta de la envolvente del edificio.

SOPORTALES Y PORCHES

A. Soportales:

No se permiten.

B. Porches:

Se permiten.

CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela. Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 60% (31°) medidos sobre la horizontal.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

CONDICIONES ESTÉTICAS

I. Fachadas

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

2. Materiales, Textura y Color

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo visto.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos, etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitando otros materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

3. Protecciones y carpinterías

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del Aluminio anodizado en bronce, oro o plata, lacados en el aluminio imitando maderas u otros materiales.

Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizara mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías (incluidas persianas enrollables) serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017)
- Verde oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)
- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

4. Cubiertas

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en fibrocemento.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Chapas metálicas.

5. Cerramientos: muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 cm de muro de fábrica, se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 60 cm de altura de cerramiento macizo obligatorio, se instalarán perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, en ningún caso se podrán sobrepasar los 2,00 m de altura.

IV. Administración de Justicia

JUZGADO DE 1.ª INSTANCIA N.º I DE BADAJOZ

EDICTO de 28 de marzo de 2006 sobre notificación de la resolución dictada en juicio de incidentes 799/2005.

Juzgado de Primera Instancia N.º I de Badajoz.

Juicio incidentes: 799/2005.

Parte demandante: Embutidos y Salazones Sierra Oeste de Extremadura, S.A.

Parte demandada: Blas Marín Molina.

En el juicio referenciado, se ha dictado la resolución cuyo encabezamiento y parte dispositiva es como sigue: "Auto 642 bis. En Badajoz a dieciséis de noviembre de dos mil cinco. Magistrado-Juez acctal. D. Luis Cáceres Ruiz. Antecedes de hecho... y PARTE DISPOSITIVA: I. Ha lugar a reponer la Providencia de 17 de octubre de 2005, dejándola sin efecto.

2. Se acuerda el embargo preventivo solicitado para garantizar la cantidad de 17.974,10 € de principal más la suma de 5.390 €

para intereses, gastos y costas, en total 23.364,10 €, de las siguientes fincas:

- Finca rústica número 6285 paraje Dehesa Boyal sita en Talavera la Real, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz al tomo 1616, libro 96, folio 125;
- Finca rústica número 6284, paraje Dehesa Boyal sita en Talavera la Real, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz al tomo 1616, libro 96, folio 123;
- Finca rústica número 5433 paraje Tierrita, sita en Talavera la Real, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz al tomo 1559, libro 86, folio 55;
- Finca rústica número 5585, paraje Tierrita, sita en Talavera la Real, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz al Tomo 1559, libro 86, folio 207.

3. De manera previa a la adopción de la medida cautelar la parte actora deberá prestar caución en dinero efectivo o mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer