

La edificación sera de tipología aislada.

2. Edificabilidad máxima.

La máxima edificabilidad que se permitirá sobre la parcela bruta será de 0,65 m²/m².²

No computará en ningún caso la edificabilidad construida baja la rasante.

3. Altura máxima de las edificaciones.

Sera de dos plantas y siete metros en las edificaciones; y de veintiséis metros máximos para elevadores y silos.³

4. Ocupación.

La ocupación máxima será de 65% de la superficie bruta del solar.⁴

En los sótanos, si existieran, la ocupación máxima podrá ser del 100%.

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º 12 de Madrigalejo.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de diciembre de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo 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), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y

el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Madrigalejo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 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,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 12

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 4.1.1: Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas son de aplicación en los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector N.º 12 (UE-12) definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madrigalejo y cuya ordenación desarrolla este Plan Parcial.

La extensión superficial del ámbito de aplicación es de 56.961,23 m².

La delimitación física de los terrenos se determina en el Plano 1-1 y Plano 1-2 de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Art. 4.1.2: Normativa complementaria aplicable.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas se aplicarán las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigalejo, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 3 de marzo de 1999 y publicado dicho acuerdo el 8 de julio de 1999 en el Boletín Oficial de Extremadura, complementándose el conjunto de preceptos reguladores de este Plan Parcial con los que, al respecto, dispone la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Art. 4.1.3: Prelación de normas.

En caso de existir discrepancias entre los conjuntos de preceptos citados, se aplicará el siguiente orden de prelación:

- 1.º Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- 2.º Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial.
- 3.º Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigalejo.

Art. 4.1.4: Definición de conceptos y terminología.

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas Reguladoras tendrán el alcance y significado que a los mismos atribuyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigalejo.

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 4.2.1: Calificación del Suelo en cuanto a Usos.

El Plan Parcial determina la calificación del suelo en cuanto a Usos en el Plano 2-1 de la documentación gráfica del mismo.

La calificación del suelo de uso privado establecida es la siguiente:

- El uso global principal será de Residencial en tipo cerrada y adosada. Este uso se da en todas las manzanas a excepción de la manzana M4.

La calificación del suelo de uso público establecida es la siguiente:

- Reserva de Equipamientos en la manzana M1.
- Reserva de Zonas Verdes y Equipamientos en la manzana M4.

La definición de manzanas se establece en el Plano 2-3.

Art. 4.2.2: Obligaciones y cargas urbanísticas.

Los propietarios de terrenos en el Sector N.º 12 están obligados a:

1. Efectuar las cesiones gratuitas del suelo calificado de Reservas que se define en el artículo anterior, los terrenos destinados a la Red Viaria de carácter local VL, así como suelo para el 10% del aprovechamiento del Sector.
2. Costear la urbanización con arreglo a lo establecido en la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura.
3. Cumplir con los plazos previstos en el Plan de Etapas para el desarrollo del Plan Parcial, de su gestión y ejecución.

Art. 4.2.3: Instrumentos que desarrollan el Plan Parcial.

Este Plan Parcial se desarrollará necesariamente mediante Proyectos de Urbanización, que detallarán las obras y servicios a realizar según las previsiones establecidas en el Plan Parcial y su ámbito se extenderá como mínimo al de cada una de las etapas o fases de ejecución previstas en el Plan de Etapas y definidas gráficamente en el Plano 2-7.

Art. 4.2.4: Proyectos de Urbanización.

La finalidad de los Proyectos de Urbanización será llevar a la práctica las determinaciones de este Plan Parcial relativas a la ordenación urbana y desarrollo de los esquemas de las redes de servicios que en él se definen y cualesquiera otras que, no estando previstas en el mismo, sean necesarias para la edificación a construir.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y tratamiento de espacios libres, arbolado y áreas ajardinadas.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán las Normas de Diseño y Calidad definidas en el artículo 16.3 de las Normas Subsidiarias de Madrigalejo y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además a los requisitos legales y reglamentarios vigentes.

Art. 4.2.5: Proyectos de Parcelación.

Podrán redactarse Proyectos de Parcelación para cualquiera de las manzanas derivadas de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, realizándose en todo caso por manzanas completas, no sobrepasando el número de viviendas establecido para cada una de ellas por este Plan Parcial y respetando las condiciones de parcela, en cuanto a superficie y dimensiones, establecidas en estas Ordenanzas.

4.3. NORMAS PARTICULARES PARA ZONAS Y SISTEMAS.

Art. 4.3.1: NORMATIVA GENERAL APLICABLE.

Las Normas Generales de Diseño, Calidad y Uso aplicables serán las definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigalejo, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 3 de marzo de 1999 y publicado dicho acuerdo el 8 de julio de 1999 en el Boletín Oficial de Extremadura.

Art. 4.3.2: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Art. 4.3.2.1: Ámbito y Usos Característicos.

El ámbito se corresponde con todas las manzanas definidas en el Plano 2.3 con excepción de la manzana M4 y la manzana M1 parcialmente.

El uso característico es el residencial.

Art. 4.3.2.2: Usos compatibles.

Se admiten los siguientes usos compatibles:

1. El terciario en todas sus formas, salvo el especificado en el apartado —l—, —m—, y —n—.
2. El de equipamiento en todas sus formas.
3. El de zonas verdes y espacios libres.
4. El especificado en el apartado —a— del uso industrial.
5. El de garajes, en sus formas —a— y —b—.

Art. 4.3.2.3: Usos prohibidos.

Todos los restantes.

Art. 4.3.2.4: Tipologías de la edificación.

Se permite la edificación de tipo cerrada y adosada. Las edificaciones podrán retranquearse, total o parcialmente, cuando se trate de proyectos unitarios que afecten a cinco o más viviendas.

Art. 4.3.2.5: Condiciones de parcela.

Las condiciones de parcelas son las siguientes:

- Superficie ≥ 200 m².
- Fachada ≥ 8 ml.
- Fondo ≥ 20 ml.

Art. 4.3.2.6: Retranqueos.

La situación de la edificación en el interior de las parcelas habrá de cumplir con los siguientes retranqueos:

- A fondo de parcela ≥ 3 ml.
- A lindero lateral. Podrá adosarse la edificación a los linderos laterales; en el caso de no adosarse el retranqueo mínimo será de 2 ml.
- A alineación de calle. No se permiten retranqueos. Excepcionalmente, se permiten los retranqueos, totales o parciales, cuando que se trate de proyectos unitarios que afecten a cinco o más viviendas.

Art. 4.3.2.7: Ocupación.

La ocupación máxima para las plantas sobre rasante y para los semisótanos, será del 80% de la superficie del solar.

En los sótanos, la ocupación máxima podrá ser del 100% y no computará a efectos de edificabilidad.

Art. 4.3.2.8: Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima, según cuadros del apartado 3.2, será de 0,80 m² de techo por cada m² de parcela, salvo para las parcelas con frente a la Ctra. EX-355 y las parcelas situadas en la manzana M12B cuyo coeficiente es 1,40 m² de techo por cada m² de parcela.

Art. 4.3.2.9: Patios.

Se cumplirá la Norma I del Decreto 195/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Art. 4.3.2.10: Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.

En el caso de realizarse áticos abuhardillados o bajo cubiertas con altura libre en fachada inferior a 1,20 ml. y el plano inclinado de la cubierta no rebase los 30 grados, no contabilizarán como planta y su altura no computará a efectos de altura máxima.

Por encima de la altura máxima, son admisible los castilletes para elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la edificación.

Art. 4.3.2.11: Altura de pisos.

Se cumplirá la Norma 3 del Decreto 195/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Art. 4.3.2.12: Dotación de aparcamientos.

Los proyectos de edificación habrán de satisfacer la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, pudiendo disponerse al aire libre sin necesidad de hacerlo dentro del recinto edificado.

Art. 4.3.2.13: Prevención de incendios.

Será de aplicación lo establecido en la Norma NBE C.P.I.-96.

Art. 4.3.2.14: Criterios estéticos.

Se prohíben, los zócalos realizados a base de azulejos y el empleo de fábricas de ladrillo visto de tonos bicolors, además del uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa, fibrocemento en su color y placas translúcidas cuando resulten dichas cubriciones visibles desde el exterior así como todo tipo de materiales reflectantes.

Art. 4.3.2.15: Cerramientos de parcelas.

Las parcelas, en aquellos frentes, bien a calles o a linderos, donde no exista edificación, estarán delimitadas por cerramientos con las siguientes características:

— Cerramientos a vías públicas: Serán exclusivos de cada parcela y ubicados sobre suelo de la misma. Estarán constituidos por enrejados metálicos de composición predominantemente vertical y, detrás de los mismos, en el lado de parcela, se podrán disponer elementos vegetales a fin de salvaguardar la visión e

intimidad de las mismas. Dichos elementos serán convenientemente tratados a fin de que no invadan los Acerados. Podrán disponerse zócalos ciegos de fábrica que tendrán una altura máxima de 1 metro.

— Cerramientos entre parcelas: Podrán ser exclusivos de cada parcela y ubicarse sobre suelo de la misma, o medianeros ubicándose en la línea divisoria entre las parcelas colindantes. Estarán constituidos muretes ciegos de fábrica o por enrejados metálicos admitiéndose las mallas. Cada parcela en su lado podrá disponer elementos vegetales a fin de salvaguardar la visión y su intimidad, que serán tratados a fin de no invadir la parcela colindante.

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 2/04 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madrigalejo, que afecta a los artículos 105, 106, 107 y 108 de sus ordenanzas reguladoras, referidas a las condiciones particulares del suelo apto para urbanizar.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de diciembre de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo 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), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.ª Primera. a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto