



RESOLUCIÓN de 9 de noviembre de 2007, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Carrascalejo, consistente en la ampliación del perímetro urbano, cambio de alineaciones y modificación de ordenanzas. (2008062294)

Examinado el expediente de referencia de conformidad con lo establecido en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y demás normativa de aplicación en atención a la fecha de aprobación inicial de la presente modificación.

En uso de las atribuciones que, en razón a dicha fecha de aprobación inicial y de acuerdo con lo prevenido en el apartado 2 de la disposición derogatoria única de la LSOTEX, me confiere el artículo 7.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre Atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura,

RESUELVO :

Aprobar definitivamente la epigrafiada modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Carrascalejo —excluidas que sean de su ámbito objetivo de aplicación las parcelas 577 y 581 del polígono 10—, así como ordenar la publicación de esta Resolución, una vez que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 80.6 y 79.1 de la LSOTEX, se aporte el correspondiente documento de refundición y se practique su depósito en el Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento.

Mérida, a 9 de noviembre de 2007.

El Director General de
Urbanismo y Ordenación del Territorio,
FRANCISCO JAVIER GASPAR NIETO

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de fecha 9 de noviembre de 2007, se modifican en las ordenanzas los artículos 64, 90 y 94, que quedan redactados como sigue:

Artículo 64. Voladizos.

1. Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior a 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.
2. Se distinguen tres clases de voladizos:
 - a) Cuerpos cerrados. Son aquéllos que están cubiertos totalmente en sus tres parámetros a la fachada, independientemente de la exterior. Se prohíben expresamente.



b) Terrazas. Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia.

c) Balcones. Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

3. Las condiciones constructivas son:

a) En terrazas. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5 por 100 del ancho de la calle y, como máximo, de 1,50 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la dimensión del voladizo saliente y, como mínimo, 0,40 metros.

b) En balcones. El saliente no será mayor del 5 por 100 del ancho de la calle y como máximo, 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas 0,40 metros.

Artículo 90. Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Condiciones mínimas de Habitabilidad, Decreto 195/1999, de 14 de diciembre de 1999.

b) Reglamento de la Ley de Accesibilidad, Decreto 8/2003, de 28 de enero.

Artículo 94. Condiciones de composición y materiales.

1. Tipología de la edificación. Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la Ciudad y a tal efecto deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2. Cubiertas. Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición la teja árabe, curva o mixta prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas traslúcidas fuera de las áreas industriales. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado en material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubiertas deberán quedar retranqueados de la fachada, según plano de 45º, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3. Fachadas. Las fachadas exteriores tendrán tratamiento similar a la de su entorno, prohibiéndose expresamente los alicatados en fachadas.

4. Cerrajería y carpintería. La cerrajería exterior será forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar.

5. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores en las ya existentes. Asimismo, el Ayuntamiento de Carrascalejo podrá obligar a su adecuación a aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.



ANEXO

CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):

Cesiones de acuerdo con el art. 74 de la LSOTEX.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-1:

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: $(0,2832 + 0,0686 + 0,0552) = 0,4070$ has.
- USO: RESIDENCIAL.
- N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 14 (35 VIV/Ha).
- APROVECHAMIENTO MEDIO (Am): $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ao): $2.035,00 \text{ m}^2$.
- CESIÓN DOTACIONES ($35 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t}$): $712,25 \text{ m}^2$.
 - Zona verde (ZV) ($15 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2\text{t} > 10\% \text{ Sn}$): $305,25 \text{ m}^2$.
 - Dotaciones (D): $407,00 \text{ m}^2$.

 - TOTAL CESIONES: $712,25 \text{ m}^2$.
- N.º PLAZAS APARCAMIENTO: 20 PLAZAS.
 - Aparcamiento privado: 10 PLAZAS.
 - Aparcamiento público: 10 PLAZAS.
- CESIÓN aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: $10\% \text{ S/Ao} = 203,50 \text{ m}^2$.
- VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP): 25% para uso Residencial Materializable.
- INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PE (Plan Especial de Ordenación).

UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-2:

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: $(0,0827 + 0,0174 + 0,0628 + 0,1746 + 0,0939 + 0,0798 + 0,0584 + 0,6530 + 0,2000) = 1,4226$ has.
- USO: RESIDENCIAL.
- N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49 (35 VIV/Ha).
- APROVECHAMIENTO MEDIO (Am): $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ao): $7.113,00 \text{ m}^2$.
- CESIÓN DOTACIONES ($35 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t}$): $2.489,55 \text{ m}^2$.



- Zona verde (ZV) ($15 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2\text{t} > 10\% \text{ Sn}$): 1.066,95 m².
- Dotaciones (D): 1.422,60 m².

- TOTAL CESIONES: 2.489,55 m².

— N.º PLAZAS APARCAMIENTO: 72 PLAZAS.

- Aparcamiento privado: 36 PLAZAS.
- Aparcamiento público: 36 PLAZAS.

— CESIÓN aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: $10\% \text{ S/Ao} = 711,30 \text{ m}^2$.

— VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP): 25% para uso Residencial Materializable.

— INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PE (Plan Especial de Ordenación).

UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-3:

— SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: $(0,1675 + 0,0419) = 0,2094 \text{ has.}$

— USO: RESIDENCIAL.

— N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 7 (35 VIV/Ha).

— APROVECHAMIENTO MEDIO (Am): $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

— APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ao): $1.047,00 \text{ m}^2$.

— CESIÓN DOTACIONES ($35 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t}$): $366,45 \text{ m}^2$.

- Zona verde (ZV) ($15 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2\text{t} > 10\% \text{ Sn}$): $157,05 \text{ m}^2$.
- Dotaciones (D): $209,40 \text{ m}^2$.

- TOTAL CESIONES: $366,45 \text{ m}^2$.

— N.º PLAZAS APARCAMIENTO: 10 PLAZAS.

- Aparcamiento privado: 5 PLAZAS.
- Aparcamiento público: 5 PLAZAS.

— CESIÓN aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: $10\% \text{ S/Ao} = 104,70 \text{ m}^2$.

— VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP): 25% para uso Residencial Materializable.

— INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PE (Plan Especial de Ordenación).

UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-4:

— SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: $(0,2247 + 0,0245 + 0,0177 + 0,1590) = 0,4259 \text{ has.}$

— USO: RESIDENCIAL.



- N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 15 (35 VIV/Ha).
- APROVECHAMIENTO MEDIO (Am): 0,50 m²/m².
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ao): 2.129,50 m².
- CESIÓN DOTACIONES (35 m²/100 m²t): 745,32 m².
 - Zona verde (ZV) (15 m² x 100 m²t > 10% Sn): 319,42 m².
 - Dotaciones (D): 425,90 m².

 - TOTAL CESIONES: 745,32 m².
- N.º PLAZAS APARCAMIENTO: 22 PLAZAS.
 - Aparcamiento privado: 11 PLAZAS.
 - Aparcamiento público: 11 PLAZAS.
- CESIÓN aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: 10% S/Ao = 212,95 m².
- VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP): 25% para uso Residencial Materializable.
- INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PE (Plan Especial de Ordenación).

UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-5:

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: (0,1513 + 0,4293) = 0,5806 has.
- USO: DOTACIONAL.
- APROVECHAMIENTO MEDIO (Am): 0,50 m²/m².
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ao): 2.903,00 m².
- N.º PLAZAS APARCAMIENTO: 14 PLAZAS.
 - Aparcamiento privado: 7 PLAZAS.
 - Aparcamiento público: 7 PLAZAS.
- INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PE (Plan Especial de Ordenación).