



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 13, junto a la carretera de Almendralejo, Camino del Pocero, en Fuente del Maestro. (2009061567)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de diciembre de 2008, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Fuente del Maestro 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 la Ley 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 :**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 13 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 la LRJAP y PAC), y solo 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 día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 22 de diciembre de 2008, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector 13 de Fuente del Maestre quedan redactadas como sigue:

### **DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **1. INTRODUCCIÓN.**

##### **1-1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias, para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán estas Ordenanzas, a todo tipo de actividad constructora y edificadora, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación de las Normas Subsidiarias.

##### **1-2. VIGENCIA Y MODIFICACIONES.**

En conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el presente Plan tiene vigencia indefinida.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).

##### **1-3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

La Reglamentación Urbanística de las Normas Subsidiarias se considerará parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluya en este documento.



#### 1-4. RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la LSOTEX, que deberá considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas o en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

#### 2. ORDENANZAS GENERALES.

##### 2-1. TRAMITACIÓN DE PROYECTOS Y LICENCIAS.

La tramitación de proyectos y licencias dentro del ámbito del presente Plan, deberá conformarse a las estipulaciones de la Reglamentación Urbanística, correspondiente, del planeamiento municipal.

Será necesaria la correspondiente licencia municipal, para toda clase de construcciones y obras que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan.

La solicitud de dicha licencia, se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su representante legal, acompañada en su caso por los ejemplares del proyecto correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los demás documentos que en cada caso proceda. Se acompañarán ejemplares adicionales del proyecto, cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.

Las solicitudes de licencia, implicarán el pago de toda clase de derechos y tasas previstas en la legislación municipal.

##### 2-2. CADUCIDAD DE LICENCIA.

Las licencias que se tramitarán en dicho proyecto caducarán al año de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado como mínimo una parte de la obra que corresponda al 10% del presupuesto aprobado. No obstante la vigencia podrá ser ampliada por el Ayuntamiento, previa solicitud un mes antes de su caducidad.

##### 2-3. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE APERTURA.

Serán necesarias las licencias de ocupación o primera utilización, para cualquier edificación antes de ponerla en uso.

Igualmente será necesaria la licencia de apertura para cualquier actividad de las autorizadas en el ámbito del presente Plan, según se establece en las Normas correspondientes del planeamiento municipal.

##### 2-4. DAÑOS Y PERJUICIOS.

Todo daño o perjuicio causado a las instalaciones o servicios públicos durante el curso de la obra, deberá ser reparado en su momento oportuno por el propietario de la licencia.

Igualmente deberán ser reparados al término de las obras, los daños que hayan podido ser causados durante la misma, en los espacios de uso público, tales como aceras, calzadas, jardines u otros.



#### 2-5. INCUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA.

Cualquier incumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia, dará lugar a la cancelación automática de la misma, quedando el propietario en la obligación de demoler, reformar o efectuar las obras necesarias, para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas por la licencia.

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Los mismos efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal.

#### 2-6. MODIFICACIONES.

Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo solicitará al Ayuntamiento, presentando con antelación suficiente el proyecto modificado para su examen por los Técnicos del Ayuntamiento y aprobación por la Comisión Municipal Permanente.

#### 2-7. CÉDULA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Al término de cualquier obra de edificación, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la cédula de primera ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

#### 2-8. ESTUDIOS DE DETALLE.

De conformidad con la Ley del Suelo, así como de la normativa del planeamiento municipal, podrán formularse Estudios de Detalle para la red viaria, que resulte necesaria para proporcionar el acceso a los edificios o estacionamientos que se situarán en las manzanas delimitadas en el presente Plan. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).

#### 2-9. ALINEACIONES Y NIVELACIONES.

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en los planos correspondientes de este Plan, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.

#### 2-10. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con las Normas del Planeamiento Municipal, así como en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978), será necesario y obligatorio la redacción



y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo, en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o la edificación.

#### 2-11. CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO.

En el interior de las manzanas o áreas edificables, o bien en la propia edificación, habrán de disponerse las superficies para uso de estacionamiento que sean necesarias para cumplir las exigencias de las dotaciones que se indican en el cuadro siguiente:

ÁREAS	DOTACIÓN, UNA PLAZA DE VEHÍCULO POR CADA
Todo el ámbito del Plan Parcial	100 M <sup>2</sup> POR SUP. CONST. (El 50% de ellas serán de carácter público)
Número de plazas	471 (236 serán de carácter público)

Las dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,20 m reservando un mínimo de un 2% para uso de minusválidos, cuyas dimensiones mínimas serán de 4,50 x 3,30 m.

#### 2-12. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Las definiciones y limitaciones correspondientes al tipo de edificación que se prevé en el presente Plan, serán en conformidad con las estipulaciones de la Reglamentación Urbanística, las siguientes:

- AG: Unifamiliar adosada retranqueada 3 m a vial
- BG: Bifamiliar adosada retranqueada 3 m a vial.
- EL: Edificación en línea alineada a vial.

#### 2-13. PARCELA MÍNIMA.

Será la que se establece en las Ordenanzas de Zonas, 3-2 a 3-4 del presente documento.

#### 2-14. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLAR.

La ocupación máxima del solar es el porcentaje de la superficie que puede ser edificada en planta baja, entendiéndose por tal, la superficie limitada por la proyección de los muros perimetrales del edificio sobre el terreno.

No se computarán como superficie de solar construido, los correspondientes a voladizos y cuerpos volados a partir del techo de la planta baja.

En las Ordenanzas de Zonas se determina la ocupación máxima del solar.

#### 2-15. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Corresponderá a la altura de la edificación, la distancia medida desde la rasante de la acera, hasta el nivel de la cara inferior del forjado de la última planta.



La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, como lavaderos, tendederos, etc.

No podrán construirse semisótanos salvo en las zonas en que se haga retranqueos.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados.

La altura libre de plantas tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Planta baja: 2,60 m.
- Planta pisos: 2,60 m.
- Planta sótano: 2,20 m.

#### 2-16. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se determinará por la aplicación a la superficie neta de parcela o área edificable, del coeficiente  $m^2/m^2$ , señalado en las Ordenanzas de Zonas de este documento.

#### 2-17. USOS PERMITIDOS.

Los usos de la edificación permitidos en el presente Plan, son los siguientes:

- Residencial: Se permite en sus categorías unifamiliar y bifamiliar.
- Terciarios.
- Infraestructura y transporte.
- Equipamiento dotacional:

Se compone de los siguientes grupos:

- DE: Deportivos.
- EQ: Equipamiento.
- EL: Espacios libres.

#### 2-18. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia. Se permitirán las chimeneas de ventilación con las condiciones fijadas en dichas disposiciones.

Las dimensiones mínimas de patio serán de 3,00 m x 3,00 m.

Las chimeneas de ventilación y humos en cocinas serán obligatorias. Deberán llegar por encima de la parte más alta de la cubierta, incluida la caja de escaleras, torretas de ascensores, etc.

#### 2-19. USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS.

Quedan expresamente prohibidos los usos siguientes:



- Agrícola-ganadero.
- Industrial (categorías 2.ª a 6.ª).

## 2-20. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en la Norma, arts. 92-96.

Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en la Norma, arts. 92-96, cuyas características son las siguientes:

Deberán emplearse en toda obra, ya sea de nueva planta como de rehabilitación en cuanto a materiales, técnicas y proporciones de huecos, con el carácter general de las edificaciones tradicionales.

No podrán utilizarse cubiertas de chapa de fibrocemento, metálicas ni plásticas, en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de utilizar cubierta inclinada, la teja de color rojizo similar a la tradicional. Cuando se usen materiales de las características anteriormente citadas, deberán quedar ocultos a la vía pública. Queda prohibido el uso de materiales foráneos como la pizarra, etc.

Los materiales utilizados en fachadas, simularán los tradicionales, quedando prohibido los aplacados con materiales vitrificados, baldosas de terrazo y ladrillo visto, excepto en dinteles y recercados de huecos, con una anchura máxima de 20 cm. Pudiéndose utilizar el ladrillo visto tosco o materiales tradicionales como las piedras naturales, etc., en zócalos y recercados de huecos. Se recomienda el color blanco.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la cédula de primera ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

## 3. ORDENANZAS DE ZONAS.

### 3-1. DIVISIÓN EN ZONAS.

El área objeto del presente Plan Parcial, regulado por estas Ordenanzas, se divide en las siguientes zonas:

- ZONA 1: RESIDENCIAL BIFAMILIAR UNIFAMILIAR ADOSADA RETRANQUEADA 3 M A VIAL.
- ZONA 2: RESIDENCIAL EDIFICACIÓN EN LÍNEA ALINEADA A VIAL.
- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Los aprovechamientos y usos permitidos para cada una de estas zonas, son las que se señalan en las Ordenanzas siguientes.



### 3-2. ZONA RESIDENCIAL.

Ordenanza	Conceptos	Aprovechamientos
2-12	Tipos de edificación:	Residencial:
		ZONA 1: -Unifamiliar. -Bifamiliar adosada.
		ZONA 2: -Edificación en línea.
2-13	Parcela mínima:	100,00 m <sup>2</sup>
2-14	Ocupación máxima de solar:	70 % (Para uso distinto a vivienda, 100% en P. baja)
2-15	Altura máxima de la edificación:	2 plantas = 7,50 m
2-16	Edificabilidad:	
	Zona 1	1,2281 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Zona 2	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2-17	Usos permitidos:	Terciario. Infraestructura. Transporte. Industrial (categoría 1 <sup>a</sup> )
2-19	Usos prohibidos:	Indust. (catg. 2 <sup>a</sup> a 6 <sup>a</sup> ) Agrícola-Ganadero

### 3-3. ZONAS EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

#### 3-3.1 Condiciones de uso.

No se define ningún uso concreto, dejando a las necesidades que el Ayuntamiento estime prioritarias y mejor se adapten a las características de los terrenos destinados a este uso, pero siempre dentro de las categorías previstas en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).

#### 3-3.2 Condiciones de la edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas para la Zona resumidas en el apartado 3-2 y desarrolladas en los apartados 2-12 a 2-20 de este documento.

### 3-4. ZONA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La localización de esta zona corresponde con las áreas que expresamente señaladas en el plano de ordenación correspondiente, del presente Plan Parcial.

Esta zona será destinada exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y otras áreas de expansión.

En ellas solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias al buen funcionamiento de los usos señalados. También podrán localizarse las instalaciones públicas, como transformadores, debiendo ser éstos tratados adecuadamente, para no desentonar con el ambiente del conjunto.