PROYECTO de AMPLIACIÓN de DELIMITACIÓN de SUELO URBANO de LA CODOSERA [BADAJOZ].

CREACIÓN DE NUEVA ORDENANZA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

DOCUMENTACIÓN- Proyecto de Ampliación de delimitación de Suelo Urbano del Municipio de La Codosera, en la provincia de Badajoz, con Ordenación Detallada. Creación de Nueva Ordenanza.

PROPIEDAD- Ayuntamiento de La Codosera

ARQUITECTO- D. Daniel Monfort Vinuesa.

APROBADO Inicial por el Pleno
DENEGADO
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/2008
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

APROBADO Provisional por el Pleno
DENEGADO
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/2009
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

16 DIC 2009

MEMORIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 AGO. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

DATOS DE PARTIDA

FORMALIZACIÓN DEL ENCARGO-

D. Daniel Monfort Vinuesa, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, realiza el presente proyecto por encargo del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Codosera, en la provincia de Badajoz, a partir de los datos aportados por el mismo y el secretario de la Corporación, y del Proyecto de Ampliación de Delimitación de Suelo Urbano de la citada localidad, así como de las ampliaciones posteriores.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

OBJETO DEL TRABAJO-

El trabajo tiene como objeto la ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano existente en el municipio, según las necesidades de la localidad.

Para ello se plantea la ordenación de un espacio periférico al sureste de la delimitación del perímetro urbano, que dado el carácter industrial del mismo, requerirá la creación de una nueva ordenanza municipal.

ANTECEDENTES PREVIOS Y PLANEAMIENTO VIGENTE-

El actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en vigor fue aprobado definitivamente en 1999, siendo realizado por el Arquitecto D. Manuel Torres Blázquez. Dicha delimitación anuló y substituyó a la fechada en noviembre de 1997.

Posteriormente se realizó una ampliación de Delimitación de Suelo incorporando terrenos situados al sur de la C/ Teniente Coronel Gómez del Solar, redactada por el Arquitecto D. Daniel Monfort Vinuesa y cuya aprobación definitiva se publicó en el DOE de fecha 3 de noviembre de 2005.

El presente proyecto modifica la delimitación actualmente en vigor.

APROBADO ~~DENEGADO~~ por el Pleno
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/2008
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ -

APROBADO ~~DENEGADO~~ por el Pleno
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/V/2009
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ -

AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN-

La presente modificación consiste en la incorporación al suelo urbano de una bolsa de suelo situado al sur de la C/ Teniente Coronel Gómez del Solar y al este de la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas", próxima a la carretera de Badajoz y a los terrenos conocidos popularmente como Egido de la Luz.

La superficie total aproximada de esta incorporación es de 21.875m².

La ordenación propuesta se dispone en clara relación con el desarrollo urbano que la rodea:

Se plantea un vial principal de conexión entre la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas" y la carretera de Badajoz a la entrada de La Codosera en clara continuidad con los viales existentes. De esta "espina dorsal" partirían otros dos viales perpendicularmente que se unirían en continuidad con el resto de viales existentes, y que conformarían las manzanas edificatorias.

Se garantizan mediante este trazado las conexiones con el conjunto del casco urbano, tanto a NE como a NO, imbricándose las nuevas manzanas en el conjunto de la traza urbana existente.

La ordenación da fachada igualmente a una serie de terrenos próximos a la Calle Teniente Coronel Gómez del Solar con gran fondo, y que con la presente ampliación obtienen una salida directa al viario municipal.

Dado el carácter industrial de la ampliación, considerando que se localiza en continuidad con una Unidad de Actuación residencial, y entendiendo la necesidad de diferenciar claramente ambos usos con el fin de evitar problemas de implantaciones urbanísticas, se plantea la siguiente operación:

En la franja en contacto con la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas" se plantea una parcela longitudinal de uso residencial, que dé fachada a la Unidad mencionada, y cuyas traseras den al interior de la nueva bolsa de suelo. A partir de dichas traseras se plantea una zona verde longitudinal de ancho suficiente para albergar la reserva completa de estos espacios requeridos por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX).

Esta operación se completa con la definición del ancho de viales en conexión con la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas", más estrechos que los de carácter industrial, con el fin de que únicamente sea usado por vehículos de entrada y salida al Sector Residencial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera a 10/12/2008
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA SECRETARÍA BADAJOZ

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/09
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA SECRETARÍA BADAJOZ

Dado los dos usos diferenciados, industrial y residencial, se divide la ampliación de suelo urbano en dos Unidades de Actuación diferenciadas:

Unidad de Actuación 1 .....Uso Residencial..... 6.950m²
Unidad de Actuación 2 .....Uso Industrial..... 14.925 m²
Superficie total de la Ampliación 21.875m²

La delimitación de cada Unidad de Actuación se refleja en la documentación gráfica. El estudio de cesiones, desarrollado más adelante, se realiza para cada una de ellas, pero localizando en continuidad cesiones de las zonas verdes correspondientes a ambas Unidades, obteniéndose un espacio verde de generosas dimensiones que separara con rotundidad los usos residencia e industrial.

Se ha incorporado una nueva Ordenanza y se adjuntan las fichas correspondientes a cada Unidad dE actuación de nueva creación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN-

La intención de la presente modificación tiene una doble vertiente:

Por una parte, se plantea una bolsa de suelo destinada a albergar dotaciones industriales en forma de naves con el fin de apoyar el desarrollo industrial y tecnológico de la localidad de La Codosera. La extraordinaria proximidad a la carretera de Badajoz, que evitaría la entrada y tránsito de vehículos propios de esta actividad por el centro urbano, la cercanía igualmente a la carretera de San Vicente de Alcántara así como a la carretera de circunvalación, hacen de esta área un lugar idóneo como nudo de comunicaciones para la instalación de las naves industriales para mejorar el desarrollo de actividades de carácter industrial manufacturero, como talleres y almacenes sin alterar la actividad ni el uso habitual del núcleo urbano. Se entiende por tanto este espacio como idóneo para la localización de un conjunto de naves y talleres en la localidad.

Del mismo modo, la cota de saneamiento de la red municipal en esta zona, que fue renovada recientemente, continúa mejorando el ámbito para este fin.

Por otra parte, el reciente desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas" ha dado lugar a una bolsa de suelo que resulta como fondo de saco de la red viaria local. En ese sentido, se plantea el desarrollo de un vial que parte de la continuidad de los viales de la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas" y que desembocaría en la carretera de Badajoz en su ingreso en la localidad de La Codosera. De este modo se logra la continuidad del viario urbano y de la traza urbanística entre dos áreas diferenciadas que actualmente se encuentran disgregadas.

Mediante esta operación se podría introducir en suelo urbano el colector general de saneamiento que recoge las aguas grises de la citada Unidad de Actuación, y que actualmente atraviesa terrenos rústicos.

APROBADO ~~DENEGADO~~ inicial por el Pleno con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/2008
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

APROBADO ~~DENEGADO~~ Provisional por el Pleno con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/09
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

La apertura de un nuevo vial permitiría una reorganización racional del tráfico local de acceso y salida a la Unidad de Actuación "Tapada de las Huertas", con acceso directo desde la Carretera de Badajoz, evitando los usuales atascos y aglomeraciones en la C/ Teniente Coronel Gómez del Solar a la altura de la Cruz de los Caídos, único punto de entrada existente en la actualidad.

Toda esta ampliación se realiza a través del respeto a las preexistencias actuales, resultando una disposición ordenada en continuidad con el resto de la trama urbana.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN-

La presente ampliación de delimitación de suelo urbano tiene como objeto la conclusión formal de los objetivos presentados en la justificación de la modificación presentada.

De este modo se pretende la ordenación clara y detallada de una bolsa de suelo de modo que se desarrolle y planifique un espacio para el desarrollo industrial manufacturero próximo a las redes de comunicaciones de La Codosera en direccióna Badajoz, San Vicente de Alcántara y Protugal sin alterar el núcleo urbano, se relacionen dos partes del suelo urbano a través de viales de nueva creación con el fin de dar salida a las infraestructuras urbanísticas de la UA "Tapada de las Huertas", y se consolide el entramado viario en esa zona del núcleo de la localidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Campos Rodas

ORDENANZAS REGULADORAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS ORDENANZAS-

Las Ordenanzas reguladoras de la Edificación y demás condiciones de edificación serán las mismas existentes en el Proyecto de Delimitación de suelo Urbano y Ampliaciones posteriores actualmente en vigor, si bien hay que incluir la Ordenanza 5-A de nueva creación.

Esta nueva Ordenanza tiene como fin regular los parámetros urbanísticos de las parcelas de uso industrial, adecuándolos a la actual normativa vigente, y será de aplicación en las parcelas que se reseñan en los correspondientes planos y que queda reflejada al final de este documento.

De este modo se respetan las condiciones, aspectos y consideraciones presentadas en ampliaciones de delimitación de suelo urbano anteriores.

Esta nueva Ordenanza se crea con la finalidad de cumplir los estándares marcados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de modo que se logren unas condiciones óptimas de esponjamiento, calidad y cohesión del tejido urbano y se dé cumplimiento a lo estipulado en dicha Ley, sin sobrepasar los parámetros urbanísticos reflejados en la actual Delimitación de Perímetro Urbano.

Cuadro comparativo de la nueva ordenanza de carácter industrial

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/2008
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/V/2009
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

	ORDENANZA 5-A
OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO	80%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA	1,00 m²/m²
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS	Altura de cornisa 8.5 m

Esta nueva Ordenanza desarrolla la antigua Ordenanza municipal 5 de carácter industrial, mejorando los estándares y actualizándolos a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

APROBADO Provisional por el Pleno
DENEGADO
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/09.
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA SECRETARÍA BADAJOZ

ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CESIONES

La superficie total aproximada que se pretende incorporar al perímetro de suelo urbano asciende a 21.875m².

Tal y como se ha expresado con anterioridad, el conjunto de suelo a incorporar se ha dividido en dos Unidades de Actuación, una de carácter residencial y otra de carácter industrial.

La primera de ellas se localiza próxima a la Unidad de Actuación residencial existente "Tapada de las Huertas", mientras que la segunda se ubica en conexión directa con las carreteras de Badajoz, San Vicente de Alcántara y Portugal.

Las cesiones de zonas verdes estipuladas en el **artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura** de cada una de ellas se localizan en continuidad como se aprecia en la documentación gráfica, con el fin de obtener unas zonas verdes generosas y amplias.

Se han respetado escrupulosamente los estándares reflejados en dicho articulado en relación a las cesiones y reservas de suelo suficientes y proporcionadas para dotaciones públicas, excluido el viario.

Dado que existen diferentes estándares para cada Unidad de Actuación, a continuación se recogen en una **ficha para cada una de ellas** una relación pormenorizada de las cesiones y parcelas definitivas, así como las reservas propias de aparcamiento exigidas por Ley.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14, punto 1.2 y en el artículo 31.2 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura, se realizará una cesión obligatoria y gratuita de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.

Del mismo modo se recoge en la documentación gráfica el conjunto de parcelas edificatorias con su superficie, uso y ordenanza reguladora.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

Badajoz, abril de 2009
Daniel Monfort Vinuesa
ARQUITECTO

APROBADO Provisional, por el Pleno
DENEGADO
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/08
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA SECRETARÍA BADAJOZ

FICHA

SECTOR "TAPADA INDUSTRIAL" EN LA CODOSERA

SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR: **21.875,00m²**

Superficie total	21.875,00m²	100%
Superficie edificada	12.505,00m²	57.17%
Superficie viario	5.869,00m²	26.83%
Superficie dotaciones	Total = 3.501,00m² [ZV = 2.295,00m²]	16,00% [ZV = M10.49%]

Edificabilidad total: 11.747 m². **Coeficiente resultante = 0,54 m² / m²**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-1

USO GLOBAL VIVIENDA. USO COMPATIBLE TERCIARIO COMERCIAL
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: **6.950,00m²**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETIVO DE LA UNIDAD: 2.829,37m²
- aprovechamiento subjetivo: 2.546,43m²
- aprovechamiento de cesión: 282,94m²

CESIÓN DE DOTACIONES (>35% aprov.=990,28m²): 1.262,00m²
- Superficie de Zona Verde (>15% aprov =424,4m² / >10% S UA = 695 m²): 696m²
- Otras Dotaciones: (>20% aprov =565,87m²) 566m²

Plazas de Aparcamiento (MÍNIMO 15 Público) 20 ud.
Cada vivienda contará con una plaza de aparcamiento de carácter privado por cada 100m². 29 ud.
Nº máximo de viviendas (máx. viv /Ha= 50): 35 20 viviendas

Edificabilidad: 2.829,37 m²tpe **0.41 m²tpe/ m²s**

Nº DE PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO [m²]	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD [m²/ m²]	
				ORDENANZA	SUPERFICIE	ORDENANZA/ C. ASIGNADO	SUPERFICIE
0	Dotacional	--	566				
1	Zona Verde	--	696				
3	Residencial	1	1.351	100%	1.351	1,5151	2.047
4	Residencial	2	2.236	30%	680,8	0,35	782,6

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2

USO GLOBAL INDUSTRIAL. USO COMPATIBLE VIVIENDA ACCESORIA A LA EXPLOTACIÓN INDUSTRIAL
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: **14.925,00m²**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETIVO DE LA UNIDAD: 8.918,00m²
- aprovechamiento subjetivo: 8.026,2m²
- aprovechamiento de cesión: 891,8m²

CESIÓN DE DOTACIONES (>15% S UA-2.=2.238,75m²): 2.239,00m²
- Superficie de Zona Verde (>2/3 cesiones =1.492,5m² / >10% S UA =1.492,5m²): 1.599m²
- Otras Dotaciones: 640,00m²

Plazas de Aparcamiento (MÍNIMO 45 Público) 47 ud.
Cada nave contará con 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100m² construidos.. 90 ud.

Edificabilidad: 8.918 m²tpe 0.60 m²tpe/ m²s

Nº DE PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO [m²]	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD [m²/ m²]	
				ORDENANZA	SUPERFICIE	ORDENANZA/ C. ASIGNADO	SUPERFICIE
2	Zona Verde	--	1.599				
5	Industrial	5A	4.667	80%	3.733,6	1	4.667
6	Industria	5A	2.004	80%	1.603,2	1	2.004
7	Industria	5A	2.247	80%	1.797,6	1	2.247
8	Dotacional		640				

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

INDUSTRIAL EN HILERA

ORDENANZA 5-A

		UNIDAD	OBSERVACIONES
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO		80%	Fondo máximo edificable = 30.00m. La entreplanta se retranqueará un mínimo de 3,00m respecto de fachada. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos.
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		1m²/ m²	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS		1planta y entreplanta altura máxima de cornisa =8.50 m	
DIÁMETRO MÍNIMO DE PATIO		3.00 m	
VUELOS MÁXIMOS	cerrados	Condicionado	
	abiertos	Libre	
DISTANCIAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN	A ALINEACIÓN VÍA PÚBLICA	5.00 m	Edificaciones adosadas a linderos
	A COLINDANTES	0.00m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	---- m	
PARCELA MÍNIMA	LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	10.00 m	
	FONDO MÍNIMO	10.00 m	
	SUPERFICIE	150.00 m²	

USOS PERMITIDOS	**INDUSTRIA**	COMPATIBLE CON VIVIENDA	SÍ
		NO COMPATIBLE	SÍ
	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	SÍ
		VIVIENDA PLURIFAMILIAR	NO
	AGRICULTURA Y GANADERÍA	COMPATIBLE CON VIVIENDA	SÍ
		NO COMPATIBLE	SÍ
	PÚBLICO Y TERCIARIO		SÍ

NOTA: EL USO PERMITIDO DE VIVIENDA SERÁ LA ACCESORIA A LA EXPLOTACIÓN INDUSTRIAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

INDUSTRIA.

ORDENANZA 5

		UNIDAD	OBSERVACIONES
OCUPACION MAXIMA DEL SUELO		50 %	Una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² construidos.
SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA		m²/m²	
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS		plantas 10.50 metros	
DIAMETRO MINIMO DE PATIO		3.00 m.	
VUELOS MAXIMOS	cerrado	libre	
	abiertos	libre	
DISTANCIAS MINIMAS DE EDIFICACION	A ALIENACION VIA PUBLICA	3.00 m	
	A COLINDANTES	6.00 m	
	SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	11.00 m	
PARCELA MINIMA	LONGITUD MINIMA DE FACHADA	20.00 m	
	FONDO MINIMO	24.00 m	
	SUPERFICIE	600.00m	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

USOS PERMITIDOS	INDUSTRIA	COMPATIBLE CON VIVIENDA	NO
		NO COMPATIBLE	SI
	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	NO
		VIVIENDA PLURIFAMILIAR	NO
	AGRICULTURA Y GANADERIA	COMPATIBLE CON VIVIENDA	SI
		NO COMPATIBLE	SI
	PUBLICO Y TERCIARIO		NO

FICHA

SECTOR "TAPADA INDUSTRIAL" EN LA CODOSERA

SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR			**21.875,00 m²**
UA-1 viviendas			**6.950,00 m²**
MANZANA EDIFICATORIA 1: ORDENANZA 1			**1.351,00 m²**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO ASIGNADO			**2.046,77 m²**
MANZANA EDIFICATORIA 2: ORDENANZA 2			**2.236,00 m²**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			**782,60 m²**
total aprovechamiento			**2.829,37**
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETIVO UA 1 (< 0,7* sup=		**4.865,00 m²)**	**2.829,37 m²**
Edificabilidad global			**0,41 m²/m²**
NÚMERO DE VIVIENDAS POI (50viv/Ha. Máx.=		**35 viv.)**	**20 viviendas**
CESIÓN DE DOTACIONES	**[>35% Aprovechamien**	**990,28 m²]**	**1.262,00 m²**
Zona verde	[mínimo10% sup. Actuación=	695,00	696
	[mínimo15% sup. Aprov.=	424,40	
Otras dotaciones	[mínimo20% sup. Aprov.=	565,87	566
VIARIO			**2.101,00 m²**
Plazas de Aparcamiento público	[mín. 14 → 15 uds.		20 uds.
Plazas de Aparcamiento privado	[mín. 14 → 45 uds.		14 uds. → DÉFICIT DE PLAZAS
UA-2 naves industriales			**14.925,00 m²**
MANZANA EDIFICATORIA 5			4.667,00 m²
MANZANA EDIFICATORIA 6			2.004,00 m²
MANZANA EDIFICATORIA 7			2.247,00 m²
total			**8.918,00 m²**
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETIVO UA 2 (< 0,7xsup=		**10.447,50 m²)**	**8.918,00 m²**
Edificabilidad global			**0,60 m²/m²**
CESIÓN DE DOTACIONES	**[>15% Superficie Sector=**	**2.238,75 m²]**	**2.239,00 m²**
Superficie de Zona Verde [>2/3 cesión dotaciones =		1.492,50 m²]	1.599,00 m²
Otras Dotaciones			640,00 m²
VIARIO			**5.869,00 m²**
Plazas de Aparcamiento público	[mín. 45		47 uds.
Plazas de Aparcamiento privado	[mín. 45 → 90 uds.		48 uds. → DÉFICIT DE PLAZAS

APROBADO Jan...l ...por el Pleno
~~DENEGADO~~
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/08
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

APROBADO Bran...ero por el Pleno
~~DENEGADO~~
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/09
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
26 AGO. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

REPARTO DE SUPERFICIES EN EL SECTOR

	sector		UA1		UA2	
Superficie total	**21.875,00**	**100%**	**6.950,00**	**100%**	**14.925,00**	**100%**
Superficie edificada	12.505,00	57,17%	3.587,00	51,61%	8.918,00	59,75%
Superficie de viario	5.869,00	26,83%	2.101,00	30,23%	3.768,00	25,25%
Superficie cesiones	3.501,00	16,00%	1.262,00	18,16%	2.239,00	15,00%

Nº DE PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO [m²]	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD [m²/m²]	
				ORDENANZA	SUPERFICIE [m²]	ORDENANZA/ COEFIC. ASIGNADO	SUPERFICIE [m²]
0	dotaciones	ot. (Z.V.+Equi	566,00				
1	Zona Verde	Dot. Z.V.	696,00				
2	Zona Verde	Dot. Z.V.	1.599,00				
3	VIVIENDAS	1	1.351,00	100%	1351	1,515	2.046,77
4	VIVIENDAS	2	2.236,00	30%	670,8	0,35	782,60
5	Industrial	5-A	4.667,00	80%	3733,6	1	4.667,00
6	Industrial	5-A	2.004,00	80%	1603,2	1	2.004,00
7	Industrial	5-A	2.247,00	80%	1797,6	1	2.247,00
8	Dotacional	ot. (Z.V.+Equi	640,00				
							11.747,37

MODO DE DESARROLLO:	GESTIÓN INDIRECTA. COMPENSACIÓN LOS PROPIETARIOS DE MÁS DEL 50% DE LOS TERRENOS SE CONSTITUIRÁN EN AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PARA PRESENTAR EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN SEGÚN ART.126 DE LA LSOTEX

APROBADO ~~DENEGADO~~ Inicial por el Pleno
con fecha 10 de XII de 2008
La Codosera, a 10/12/08
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

APROBADO ~~DENEGADO~~ Provisional por el Pleno
con fecha 13 de V de 2009
La Codosera, a 13/5/09
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA CODOSERA - SECRETARÍA - BADAJOZ

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 AGO. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas