



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Piedras Albas, que consiste en reclasificar suelo no urbanizable a suelo urbano, en el paraje denominado "El Ejido de las Eras" (UA n.º 1). (2010062027)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de marzo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Piedras Albas no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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, de 14 de diciembre, —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 la modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 al de 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,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

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 25 de marzo de 2010, se incorpora en el Título V "Condiciones particulares de la edificación para las áreas parcialmente consolidadas", el apartado 5.6 "Unidad de actuación n.º 1", que queda redactado como sigue:

### 5.6. Unidad de Actuación n.º 1.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se incluye esta Unidad de Actuación con las siguientes finalidades:
  - a) Para definir las cesiones incluidas en las mismas repartiendo las cargas entre todos los integrantes. Estas cesiones serán proporcionales a las superficies incorporadas, si son para cesión de zonas verdes. En caso de ser para cesión de viales, cada propietario aportará la zona de vial que le corresponda.
  - b) Para ejecución de la infraestructura de cesión en caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario por aplicación de la legislación vigente.
2. Las Unidades de Actuación mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, el cual se fija en las ordenanzas del suelo urbano.
3. Las unidades de actuación para cesión de viales, podrán reducirse si el Ayuntamiento lo estima oportuno, siempre y cuando las actuaciones que se lleven a cabo no imposibiliten ni menoscaben los derechos de los demás propietarios. La reducción siempre llevará implícita la necesidad de conexión con las infraestructuras existentes. De esta manera, se pretende no obligar al acuerdo entre todos los propietarios cuando algunos de ellos, comunicados con los viales existentes deseen realizar la actuación de manera independiente, o cuando menos sin llegar a un acuerdo de la totalidad de propietarios.

**Características:**

Se ha señalado la Unidad de Actuación en Suelo Urbano no consolidado, ya que a pesar de ser todos los terrenos de ampliación de propiedad municipal, es necesario, según la LSOTEX, al no estar urbanizado ni estar consolidado en sus dos terceras partes. De esta manera se asegura que se van a conseguir las cesiones obligatorias del viario y en su caso de las zonas verdes, así como la ejecución de los viales necesarios para su desarrollo.

La unidad de actuación, aún desarrollándose sobre terrenos de propiedad municipal, deberá realizar la reserva de terreno para viales y dotaciones, sin perjuicio de lo comentado en el apartado anterior.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1**

	ORDENACIÓN
SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	21.017
Ed. Bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,20
Z. VERDES + DOT.	12.449
ZONAS VERDES	4.938
DOTACIONES	7.511
Ed. VPO	4.113
UDS. PLAZAS APARCAMIENTO:	
Priv.	17 +26 en viv.
Pub.	30
USO	Residencial

Las unidades de ejecución propuestas, deberán cumplir las siguientes características:

Sistemas de actuación.

La unidad de actuación, se realizará por gestión directa, dado que la totalidad de los terrenos son de titularidad municipal.

Cesiones.

Las establecidas en la LSOTEX y en su reglamento de desarrollo, RPEX.

Ordenanzas.

Ordenanza. Vivienda unifamiliar en hilera.

— CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

— De edificación y volumen:

Tipología edificatoria: unifamiliar en hilera.



Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> de superficie. Con un frente mínimo de 5 metros y fondo mínimos de 10 metros.

Retranqueos: se permiten los retranqueos al frente de parcela con un máximo de 3 metros.

Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de parcela: 85%, pudiéndose llegar al 100% en planta baja, siempre que dicha planta no se dedique a vivienda.

Altura máxima: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7,50 metros.

— De uso:

Uso principal: vivienda.

Usos compatibles: dotacional y terciario.

Uso prohibido: industrial.

— CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Cuerpos volados cerrados: no se permiten.

Vuelos permitidos: únicamente los de aleros y balcones situados a más de 3 metros de altura sobre la rasante de la vía pública y que no sobresalgan más de 0,50 metros del plano de fachada.

Cubierta: inclinada, con una pendiente máxima del 50%. La cubrición se realizará con teja cerámica del tipo árabe o mixta en color rojo.

Fachadas y medianeras: no se permite el ladrillo visto, los alicatados exteriores, acabados metálicos, ni colores vivos o tonalidades que destaquen de lo predominante en el entorno.

Las fachadas se terminarán pintadas en color blanco, permitiéndose zócalos, recercados y otros ornamentos acordes con el entorno realizados en piedra.

Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas.

Ordenanza. Suelo dotacional.

En esta ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público incluidos dentro de la Unidad de Actuación sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con dos plantas y altura máxima de 7,50 metros y con ocupación total de la parcela.

Ordenanza. Zonas verdes.

En esta ordenanza se incluyen las zonas verdes incluidas en la Unidad de Actuación n.º 1. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas ordenanzas sólo serán de aplicación a los terrenos de la Unidad de Actuación n.º 1.