



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almendral, que consiste en la ampliación del suelo urbano de terrenos situados en diversos puntos del casco urbano. (2010060577)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de marzo 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 Almendral 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,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o fichas urbanísticas resultantes 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 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 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,

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 fecha 27 de marzo de 2008, se incorpora en la normativa urbanística el Capítulo 4-1. Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado UA-1 y UA-2, que queda redactado como sigue:

CAPÍTULO 4-1

NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-1 Y UA-2

Artículo 73.1. Definición.

Corresponden a este ámbito los terrenos de las Unidades de Actuación UA-1 y UA-2 del casco urbano de Almendral, caracterizado por contener una tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

La tipología edificatoria admitida será la de: vivienda unifamiliar adosada, excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada.

Artículo 73.2. Condiciones de uso.

En base al artículo 36, se establece como uso dominante el de Residencial en Vivienda Unifamiliar, siendo compatibles:

- Industrial de 1.ª Categoría. Artesanía y pequeña industria compatible con la vivienda y siempre situada en planta baja.
- Público y Terciario en Categoría 10.ª (Oficinas) y 13.ª (Sanitario), restringiéndose esta última a la atención de enfermos (consultorios), excluyéndose el alojamiento y tratamiento continuado de los mismos.

**Artículo 73.3. Condiciones de la parcela.**

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 m.

FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 10 m.

Artículo 73.4. Condiciones de posición.

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación establecidos para esta zona de ordenanza.

Excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada, cuando justificadamente sea imposible cumplir las condiciones de adosamiento, previstas en este articulado.

1. Condición de adosamiento:

Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamiento de las paredes medianeras colindantes.

2. Alineación a vial:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

3. Retranqueos:

Se permite el retranqueo total o parcial, respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

- Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.
- Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.



4. Edificación aislada:

En el caso excepcional de autorizarse esta tipología se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m respecto al lindero frontal. Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

Artículo 73.5. Fondo edificable.

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m.

Artículo 73.6. Condiciones de ocupación.

A. Ocupación sobre rasante:

La superficie máxima de ocupación será del 80% del total de la superficie neta de la parcela para uso residencial, si en planta baja el uso es comercial podrá elevarse al 100%.

B. Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Artículo 73.7. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de:

UA-1: 1,5 m²t/m²s.

UA-2: 1,31 m²t/m²s.

Artículo 73.8. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y éste podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

Artículo 73.9. Condiciones de volumen.

La altura máxima a cornisa de la edificación, según el número de plantas, será el siguiente:

ALTURA MÁXIMA:

I planta: 5,5 m.

II plantas: 7,5 m.

Por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el artículo 59 de las Ordenanzas del PSDU.

Artículo 73.10. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8,5 m.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente, el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Hastiales de cubierta inclinada: los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Los elementos emergentes por encima de la altura máxima deberán quedar retranqueados de la fachada en un ángulo de 45° de manera que no puedan ser vistos desde el exterior.

Artículo 73.11. Condiciones estéticas.**1. Fachadas.**

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.



En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíbe expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Se permiten voladizos con las características del artículo 61 del PDSU.

2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los locales comerciales y en huecos de acceso al edificio, donde podrán tener características singulares.
- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.
- Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.
- Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:
 - Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
 - Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).
 - Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.
- Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:
 - Negro mate (RAL 9017).
 - Verde oscuro (RAL 6009).
 - Gris oscuro (RAL 7039).
 - Rojo oscuro (RAL 3009).
 - Marrón (RAL 8017 y 8025).

3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 73.10 de este articulado, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Se prohíben expresamente elementos realizados en metal o fibrocemento.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.



El color será preferentemente rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.

4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

A. Composición:

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 cm de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica, en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

B. Materiales, textura y color:

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala, debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Artículo 73.12. Fichas de Unidades.

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1

Superficie total (m²s): 7.141,77.

Superficie edificable residencial (m²s): 2.265,51.

Edificabilidad total (m²t): 3.398,27.

Edificabilidad bruta (m²t/m²s): 0,47.

Densidad de viviendas (ud./ha): 24 (35 viv./ha).

Edificabilidad neta (m²t/m²s): 1,50.

Total ZV (m²s): 1.501,73.

Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t) (100% Ed. Res.): 3.398,27.

Plazas de aparcamiento (uds.): 33 públicas.



Desarrollo: Programa de Ejecución, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Notas:

1. Los datos de superficies son estimados, revisándose al alza o a la baja según el levantamiento topográfico a realizar.
2. Sistema de ejecución propuesto: cooperación u obras públicas ordinarias.

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2

Superficie total (m²s): 6.752,53.

Superficie edificable residencial (m²s): 2.570,16.

Edificabilidad total (m²t): 3.376,26.

Edificabilidad bruta (m²t/m²s): 0,50.

Densidad de viviendas (ud./ha): 23 (35 viv./ha).

Edificabilidad neta (m²t/m²s): 1,31.

Total ZV+AJ-RÑ (m²s): 1.246,50.

— ZV: 1.042,00.

— AJ-RÑ: 204,50.

Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t) (100% Ed. Res.): 3.376,26.

Plazas de aparcamiento (uds.): 53 públicas.

Desarrollo: Programa de Ejecución, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Notas:

1. Los datos de superficies son estimados, revisándose al alza o a la baja según el levantamiento topográfico a realizar.
2. Sistema de ejecución propuesto: cooperación u obras públicas ordinarias.