



RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Botija, que consiste en la ampliación del suelo urbano mediante la creación de una Unidad de Actuación en suelo no urbanizable en los parajes Dehesa Boyal y Las Laderas, dedicada a viviendas, uso terciario y a terrenos dotacionales. (2010061004)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General 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 Botija 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 del Suelo Urbano epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, 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 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 acuerdo 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 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 fecha 15 de febrero de 2010, se incorpora el apartado f) Residencial en ensanche (RE) y g) Equipamiento dotacional (D) en el artículo 38 Tipología de edificación, y, se crea la ficha de la Unidad de Actuación UA-1 en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, quedando como sigue:

Artículo 38. Tipología de edificación.

Se incorporan los apartados:

f) Residencial en ensanche (RE).

Artículo 3.1.1.1. Tipología edificatoria.

Regula la edificación de viviendas, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas.

Artículo 3.1.1.2. Condiciones de parcela.

a. Superficie mínima: 100 m².

b. Frente mínimo: 6 m.

Artículo 3.1.1.3. Condiciones de volumen.

a. Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse nuevas alineaciones según lo dispuesto en el art. 92 del RPEX.



- b. Retranqueos: el plano de la fachada del edificio se situará en la alineación oficial al menos en el 50% de su longitud de planta baja.

En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas, éstas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.

Para la tipología de viviendas aisladas o pareadas, los retranqueos serán de 3 metros a la calle y al resto de los linderos de la parcela. Los retranqueos laterales podrán suprimirse, para adosar edificaciones entre sí.

Si en las fachadas laterales o posterior, que no dan a espacio público, se abren huecos, los retranqueos cumplirán además las siguientes condiciones:

- Para cualquier uso de los contemplados en esta Normativa, la distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio. La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento del local más bajo, cuyas dependencias abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado. Los patios a los que den estancias vivideras tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 0,30 H metros, si no abren estancias vivideras el diámetro del círculo inscribible será de 0,15 H metros, y en cualquier caso se fija un mínimo de tres (3,00) metros para luces rectas y diámetro del círculo inscribible y una superficie de nueve (9,00) metros cuadrados.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

- c. Superficie ocupable de parcela: se fija en un 100% en planta baja y 70% en planta primera.

La aplicación de la ocupación máxima establecida, en ningún caso podrá suponer que se supere la edificabilidad neta establecida por parcela en la ficha adjunta de la Unidad de Actuación.

- d. Altura de la edificación: será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sobresalen en 40% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

- e. Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:



- En calles de ancho menor o igual a 8 metros no se autorizarán.
- En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.
- Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volúmenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada).

Se permiten balcones, de antepechos constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.

En cualquier caso, los voladizos no podrán ocupar más del 50% de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

Artículo 3.1.1.4. Condiciones de composición de fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

g) Equipamiento dotacional (D).

Artículo 3.1.2.1. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio.

Artículo 3.1.2.2. Condiciones de parcela.

- a. Superficie mínima: 100 m².
- b. Otras condiciones de parcela: no se fijan.

**Artículo 3.1.2.3. Condiciones de volumen.**

- a. Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.
- b. Retranqueos: serán libres.
- c. Superficie ocupable de parcela: será del 100% de la superficie de parcela excepto para Uso Dotacional Deportivo que será del 80% de la superficie de parcela.
- d. Altura de la edificación: será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.

Artículo 3.1.2.4. Condiciones de composición de fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

**FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-1****UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UA1**

NOMBRE:

LOCALIZACIÓN**ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

* Situado al norte de la localidad, adyacente al núcleo urbano y a las carreteras CC-127 (Botija-Plasenzuela) y Botija-Ruanes.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Cualquiera de los contemplados en la LSOTEX.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Programa de Ejecución

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBALSUPERFICIE TOTAL m²

23.147,56

EDIFICABILIDAD TOTAL m²

11.573,78

Nº MÁX. VIV

81

EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)

0,5

EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (m²/m²)

1,41

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO**CESIONES DEL SUELO**

ORDENANZA	m ² CONST.	Nº VIV.	USOS PÚBLICOS	m ² SUELO	%
Residencial RE (municipal)	11.573,78	81	Zona Verde Pública	2.420,17	> 10% superf. neta
			Equipamiento	3.179,25	> 20 % de techo potencialmente edificable
			Otros		
			Viario	9.367,02	40,47 %
TOTAL	11.573,78	81	TOTAL	14.966,44	

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**ASIGNACIÓN DE SUELOS**

			m ² SUELO	%	
PÚBLICA	100	11.573,78	CESIÓN USOS PÚBLICOS	14.966,44	64,66
PRIVADA			USOS LUCRATIVOS	8.181,12	35,34

CONDICIONES PARTICULARES

Aparcamientos públicos mín. = 59 plazas.
Se permiten usos terciarios según el P.D.S.U. de Botija.