



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 la modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente del Maestre, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de terrenos situados junto al camino de Rascón. (2011061394)

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 Maestre 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 :

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada/s resultante/s 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 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 más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 22 de diciembre de 2008 se añade una línea al artículo 138 y se incluye un nuevo capítulo IX al título IV. "Condiciones particulares en suelo apto para urbanizar" en la normativa urbanística vigente en el municipio. La redacción de la normativa indicada es la siguiente:

Se añade esta línea al final del artículo 138. "División en zonas y sectores":

Sector 14: 4,085 Ha. Uso Característico: Residencial (Vivienda Protegida).

Se crea el capítulo IX dentro del título IV:

CAPÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "URBANIZACIÓN EL RASCÓN". SECTOR 14

Apartado 1. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo será los terrenos que clasificados como suelo urbanizable, aparecen delimitados en el plano n.º 3 de esta Modificación como nuevo Sector. Uso residencial para viviendas en línea destinado a unifamiliar o colectiva. La superficie total estimada es de:

Sector 14: 40.853 m².

Los terrenos incluidos en cada uno de estos sectores constituyen un Área de Reparto de cargas y beneficios, delimitándose una única Unidad de Ejecución en el Sector que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, Equidistribución y Urbanización de la Totalidad de su superficie (Ley 15/ 2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).



Apartado 2. Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo y ordenar un área del entorno urbano con tendencia residencial.

Apartado 3. Condiciones de usos Pormenorizados.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos Pormenorizados permitidos.

— Uso Característico: Residencial en línea, categoría Unifamiliar o Colectiva. Régimen de vivienda de protección.

— Usos complementarios: Se autorizan los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional, incluido Espacios Libres.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Industrial categoría 1.^a, 2.^a y 4.^a.
- Servicios de infraestructura y Transportes.

III. Usos pormenorizado prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial categorías 3.^a, 5.^a y 6.^a

IV. Zonificación:

En el plano n.º 3 de la Modificación figura ubicado el sector. Para el equipamiento Dotacional y los espacios libres se indica solo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación lo cual se realizará en el Plan Parcial.

Apartado 4. Nivel de Intensidad.

(Artículo 74 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículo 28 del Real Decreto 7/2007, de 23 de enero, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

I. Densidad:

La densidad no podrá superar las 50 viviendas por hectárea.

II. Aprovechamiento medio:

La edificabilidad no podrá superar los 0,70 m²techo/m²suelo de sector (referido a residencial o terciario).



III. Capacidad máxima:

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector 14: 204 viviendas (4 viviendas adaptadas)

Apartado 5. condiciones de Edificación.

I. Parcelación:

— Parcela mínima:

Fachada: 6 m.

Fondo: 8 m

Superficie: 90 m².

II. Tipología edificatoria:

— Uso residencial, terciario e industrial (categoría 1.^a, 2.^a y 4.^a): Edificación en Línea Unifamiliar o Colectiva. Art. 62.

— Uso de equipamiento Dotacional y servicios de Infraestructura y transportes: En línea o aislada. Art. 62.

III. Implantación

— Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela art. 61.

— Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad que se indica con las limitaciones del párrafo siguiente:

- Vivienda unifamiliar o colectiva: Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento dotacional: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Uso de Equipamiento Dotacional: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros. En caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

— Altura máxima:

a) Tipología Residencial, la altura máxima será de tres plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.



- b) Otros usos: la altura máxima será de 2 plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- c) Edificabilidad de parcela: será la resultante de los parámetros de aprovechamiento tipo, ocupación, profundidad edificable, retranqueo y altura. Se definirá para cada uso en el plan parcial.

Apartado 6. Condiciones de Infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 12 metros.

El acerado tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros.

Las Redes de abastecimiento de agua, electricidad y vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Apartado 7. Condiciones de desarrollo y Ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de cooperación o compensación.

— Distribución Poligonal y Etapas:

El Sector 14, constituye un único polígono. Las distintas etapas de realización y sus proyectos de urbanización serán establecidos en el plan de etapas del Plan Parcial.

Apartado 8. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones mínimas a prever serán las fijadas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, es decir:

La Reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no será inferior a 35 m² de suelo por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable y nunca menor del 10% de la superficie de actuación, descontando sistemas generales adscritos o incluidos, deberá destinarse a zonas verdes (art. 74 de la LSOTEX, y art. 28 del RPLANEX).

Se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo residencial para viviendas inferiores a 120 m² construidos y 1,5 plazas para cuando las viviendas tengan una superficie mayor (art. 74 de la LSOTEX y art. 28 del RPLANEX).



Se preverá un mínimo de plazas de aparcamiento de carácter público, anejas al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo residencial potencialmente edificable (art. 74 de la LSOTEX y art. 28 del RPLANEX).

Todo el suelo reclasificado para uso de vivienda deberá destinarse íntegramente a vivienda de Protección Pública (art. 105 del RPLANEX).

A continuación se resume en una ficha los parámetros de interés del Sector 14:

SECTOR 14

Superficie (m ² suelo)	40.853
Uso global	Residencial
Dotaciones (m ² suelo)	10.008,98
Zona verde (m ² suelo)	4.289,56
Equipamiento (m ² suelo)	5.719,42
Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,70
Edificabilidad máx. (m ² t)	28.597,10
N.º máx. viviendas	204
N.º min. Viv. Adaptadas	4
Reserva VPO	100%
Plazas de aparc. public.	279 + 7 adaptadas
Cesión 10% Ayto. (m ² t)	2.859,71

• • •