CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 25 de noviembre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2006-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección agrícola a suelo urbanizable de uso residencial de terrenos situados junto al paraje "El Trampín", así como la delimitación del Sector SAU-4. (2011061882)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de noviembre 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 Lobón 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, 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 1/2006-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

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 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 este 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 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 más arriba especificado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25 de noviembre de 2010, se modifica el artículo 177, y se crean los artículos 179-3, 180-3 de "Condiciones particulares del Sector SAU-4", en la normativa urbanística vigente en el municipio. La redacción de los artículos enumerados es la siguiente:

Artículo 177. Delimitación y división.

Integran el suelo apto para urbanizar los terrenos que con esta clasificación se delimitan en los planos de ordenación n.º OT.1 y OU.1 de las presentes Normas.

Se definen cinco Sectores, identificados con las siglas SAU-1, SAU: Sector 2, SAU-3, SAU-4 y Sector SAU-5, de uso global residencial los SAU-1 y SAU-4 e industrial los otros tres.

CAPÍTULO II-III

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-4

Artículo 179-3. Determinaciones generales.

Las condiciones específicas de edificación del sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Título Segundo de estas Normas.

Artículo 180-3. Condiciones particulares del planeamiento.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

— Identificación del sector: SAU-4.

— Situación: Terrenos situados al este del núcleo urbano, en el paraje El Trampín, entre el Cordel del Charco de los Caños y la antigua carretera N-V.

— Localización gráfica: Plano OT.1

— Superficie estimada: 50.351 m^2.

— Estado actual: Suelo vacante, no destinado a ningún uso.

CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO:

— Figura a desarrollar: Plan Parcial y Programa de Ejecución.

— Iniciativa de su formulación: Privada.

— Unidades de Actuación: UE-1. SAU-4. El señalamiento indicativo de su ámbito se contiene en el plano OU.2.

— Sistema de Ejecución: Programa de Ejecución y proyecto de urbanización. El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, según lo establecido en el artículo 126 de la LSOTEX.

— Programación: La ejecución de la actuación urbanizadora prevista deberá iniciarse en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la Modificación 1/2006 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

— Uso global: Residencial.

— Usos compatibles: Terciario, Equipamiento y Garaje. Aparcamiento.

— Número máximo de viviendas: 252 viv.

— Densidad máxima de viviendas: 50 viv./ha.

— Aprovechamiento medio: 0,70 m^2/m^2.

— Edificabilidad máxima en usos lucrativos: 35.246 m^2.

— Reservas de suelo para espacios libres y dotaciones públicas, excluido viario: 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable.

— Superficie mínima de suelo para espacios libres: 10% de la superficie neta, no menor de 15 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable.

— Reserva de aparcamientos: 1 plaza/100 m^2 edificación (352 plazas).

— Situación plazas aparcamiento: 176 plazas en viario público (50%).

— Viviendas de protección pública: 100% de la superficie edificable de uso residencial.

— Condiciones de composición:

La edificación residencial unifamiliar se realizará preferentemente en tipología unifamiliar pareada (UP) y unifamiliar en hilera (UH), de dos plantas (7 m) de altura máxima. En las zonas de pendientes más acusadas, y para edificios de uso residencial colectivo, de equipamientos o terciario, podrán establecerse por el Plan Parcial otras tipologías edificatorias, de tres plantas (10 m) de altura máxima, debiendo fijar sus condiciones de aprovechamiento en las correspondientes ordenanzas tipológicas. Los equipamientos se localizarán preferentemente en la zona central del sector, y los espacios libres en la zona contigua al suelo urbano, en continuidad con las zonas verdes previstas en dicha área. El viario deberá permitir la conexión con el del suelo urbano colindante.

La línea de edificación a establecer para las construcciones que se sitúen más cercanas a la autovía del Suroeste se situará a una distancia superior a 50,00 m medidos desde la línea exterior de la calzada derecha de la citada autovía.

— Otras condiciones:

Las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial deberán incluir un apartado en el que se haga constar que "para las nuevas edificaciones próximas a la autovía del Suroeste con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras los promotores de la actuación urbanística deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE 18/11/03), y en su caso, en la normativa autonómica".

Los propietarios, o en su caso los promotores de la actuación urbanizadora, tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas. Así mismo deben ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, en la proporción establecida por la legislación urbanística vigente; así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas.

Para lo no especificado en el presente artículo serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso del suelo señaladas en el Título V de estas Normas.