



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Brozas, que consiste en la creación de una tipología "Unifamiliar en hilera de baja densidad" en la calle Padre Gilete con la calleja Membrillar. (2011062079)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2011, 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 Brozas 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 —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. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).

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 n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa 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 epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 27 de enero de 2011, se modifican los artículos 61, 63, 64, 66 y 157 de la normativa urbanística vigente en el municipio. La redacción literal de los artículos es la siguiente:

Artículo 61. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiendo por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 63, se detallan en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
MT	100 m ² .	6 m.	10 m.
MD	150 m ² .	10 m.	15 m.
UH - UAD - UHbd	125 m ² .	6 m.	10 m.
UA	500 m ²	15 m.	20 m.
UP	200 m ² .	10 m.	15 m.
IH	200 m ² .	10 m.	15 m.
IA	1.000 m ² .	20 m	30 m
ES	*	*	*

* Condiciones libres.

Artículo 63. Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

— Edificación en manzana tradicional (MT):

Corresponde a las edificaciones existentes en el ámbito del centro histórico para las que las Normas Subsidiarias establecen la preservación de su tipología edificatoria.

— Edificación en manzana densa (MD):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas.

— Edificación unifamiliar aislada (UA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 5 metros, y de los linderos laterales y posterior una distancia no inferior a 3 metros.

— Edificación unifamiliar en hilera (UH):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.



Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Edificación unifamiliar en hilera de baja densidad (UHbd):

Corresponde a aquellas edificaciones con las mismas características que la tipología de unifamiliar en hilera, pero con diferente superficie edificable máxima.

— Edificación unifamiliar adosada (UAD):

Corresponde a aquellas edificaciones con las mismas características que la tipología de unifamiliar en hilera, pero con diferente superficie edificable máxima.

— Edificación unifamiliar pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero lateral y del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismos retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento.

**Artículo 64. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.**

- En tipología de Edificación en Manzana Tradicional, las condiciones de ocupación e implantación de las edificaciones sobre la parcela se entenderán referidas a las de las construcciones que actualmente las ocupan.

En las intervenciones edificatorias de renovación y ampliación permitidas por estas Normas Subsidiarias no se limita la superficie máxima ocupada en cada planta, ni la superficie total edificada debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda la longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose ningún tipo de retranqueo.

- En tipología de Edificación en Manzana Densa, la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda la longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

En aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de dichas alineaciones, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

2 plantas: 1,8 m²/m².

3 plantas: 2,6 m²/m².

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada, en Hilera, en Hilera de baja densidad, Adosada y Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación se indican en el cuadro siguiente:

UA: 0,5 m²/m².

UH: 1,5 m²/m².

UAD: 1,716 m²/m².

UHbd: 0,5 m²/m².

UP: 1,0 m²/m².



La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En la tipología de Edificación Industrial en Hilera la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados.
- En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.
- En la tipología de Edificación Singular, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

Artículo 66. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana o Área Normativa en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación o en las condiciones particulares del Área en su caso.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación en tipologías MD, UA, UH, UHbd, UAD y UP, según el número de plantas será la siguiente:

- 1 planta: 4,00 m.
- 2 plantas: 7,00 m.
- 3 plantas: 10,00 m.

Para las tipologías de Edificación Industrial en Hilera e Industrial Aislada la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

- 1 planta: 4,50 m.
- 2 plantas: 9,00 m.

En el caso de Edificación Singular la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada.

Artículo 157. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa, Unifamiliar Aislada, Unifamiliar en Hilera, Unifamiliar en Hilera de baja densidad, Unifamiliar Pareada, Unifamiliar Adosada, Industrial Aislada, Industrial en Hilera y Edificación Singular. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º 2.
- Altura de la edificación: La definida en el artículo 66.