CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Portaje, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional público sanitario-asistencial, de terrenos sitos al suroeste del casco urbano, para permitir la construcción de una residencia de mayores; así como modificar los artículos de la normativa urbanística referentes a las condiciones de la edificación, de altura y condiciones estéticas del suelo urbano. (2013060819)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Portaje no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado 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.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

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 de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.

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. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 13/05/2013 y n.º de inscripción CC/25/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

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 28 de febrero de 2013, se modifican los artículos 27, 29, 33, 34 y 35 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. La nueva redacción de los artículos citados es la siguiente:

Art. 27. Las edificaciones podrán ser de dos tipos: En manzana cerrada y en edificación abierta.

a) Edificación en manzana cerrada, entendiéndose como tal a aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 mts., medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación ó ventilación, si fuese necesario. Para los edificios de uso dotacional no será aplicable el fondo máximo de 20 mts.

   El resto del fondo de la parcela hasta 30 mts. se podrá edificar en planta baja hasta un 50 %, a una altura máxima de 4,50 mts. únicamente en anejos para aperos y maquinaria, excepto para los edificios de uso dotacional que podrán ocupar toda la parcela.

   La fachada quedará edificada uniformemente en toda su altura. Los edificios de uso dotacional podrán presentar retranqueos respecto las alineaciones oficiales, en todos o alguno de sus frentes, afectando a toda o parte de la altura de sus fachadas, justificando en todo caso su adecuación al entorno.

b) En las manzanas completas, no consolidadas, se podrá estudiar una ordenación de conjunto en edificación abierta.

   Los edificios de uso dotacional podrá optar por esta tipología edificatoria no siendo obligatorio el estudio de una ordenación de la manzana completa donde se ubique.

   La edificabilidad será de 2 m^2/m^2. medido sobre la parcela neta edificable.

Art. 29. Patios interiores: En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo "L" el lado menor en metros y "S" la superficie en metros cuadrados.

Patios a los que abran dormitorios y estancias.

N.º Plantas	L. mínimo	S. mínima
1	3,00 m.	9,00 m^2
2	3,00 m.	9,00 m^2

Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias.

N.º Plantas	L. mínimo	S. mínima
1	2,00	9,00
2	3,00	9,00

En los patios que se establecen con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco en el muro más próximo, no serán menores de 3,00 mts.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan edificios colindantes. En este caso se formulará escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

A efectos de determinar la dimensión de los patios, no se computará como plantas los remates de la caja de escalera y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

La forma de la planta del patio será de tal forma que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor del lado mínimo establecido.

Se prohíben los patios abiertos a fachada, excepto en los edificios de uso dotacional, justificando en todo caso su adecuación al entorno.

Art. 33. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas.

La altura máxima de los edificios serán de 7,30 mts. Los edificios de uso dotacional podrán superar los 7,30 mts. de altura máxima, justificando en todo caso que dicho edificio cumple con las condiciones de ventilación e iluminación exigidas en las normativas técnicas vigentes y que se adecua al entorno y a la normativa sectorial que le sea de aplicación por su uso específico".

Art. 34. La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,00 m. y 3,60 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,40 m. y 2,80 m. Las viviendas situadas en planta baja tendrán elevado, como mínimo, el nivel de su pavimento 0,35 m. con respecto al pavimento de la rasante.

Dicha condición no afecta a los edificios de uso dotacional, que podrán tener altura libre de planta mayores o menores a las planteadas en el párrafo anterior por motivos de su uso específico.

Art. 35. La composición de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales de construcción dentro del suelo urbano, deberán mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

a) Como materiales de fachada, únicamente están permitidos los enfoscados, pintado en blanco o a la cal, piedra y chapado de piedra granítica ó natural, solamente se permitirá el chapado de piedra sellada si está abujardada, quedando terminantemente prohibido el empleo de azulejos y ladrillo visto de cualquier color y calidad.

b) Carpintería y cerrajería: Las puertas de acceso a viviendas serán obligatoriamente de madera, quedando prohibido cualquier otro tipo de material.

   En ventanas de fachada principal se podrán utilizar materiales tales como maderas, perfil laminados (Hierro), y aluminio o plástico PVC.

   La cerrajería, ventanas y antepechos (Balcones), serán de forja o hierro, para pintar, quedando prohibido los antepechos de fábrica, aluminio, etc.

c) En cubiertas solo se permiten materiales de teja cerámica o de hormigón, color siempre rojo, tipo Universal.

Se prohíbe cualquier otro tipo de cubrición, especialmente fibrocemento, pizarra y chapa galvanizada.

Se permite la terraza transitable, con pavimento de plaqueta cerámica, color rojo universal y con una superficie igual o inferior al 30 % de la planta.

d) Bajantes y canalones: Serán de cinc o chapa galvanizada, llevarán guardatubos de fundición hasta una altura de 2,00 mts.

Los edificios de uso dotacional podrán variar las condiciones estéticas definidas en este artículo, siempre que se justifique que el mismo se adapta al entorno donde se ubica y no altera el ambiente general.