RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definiticamente la modificación puntual n.º 1/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casas de Don Pedro, consistente en modificar los parámetros relativos a las edificaciones auxiliares para la ordenanza "Mantenimiento de la edificación" y al fondo máximo edificable para la ordenanza "Residencial unifamiliar" (artículos 6.11.6, 6.11.7, 10.4.4 y 10.5.4). (2015060460)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2015, 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 artículo 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 Comunidad Autónoma 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 Casas de Don Pedro no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la 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 (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 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 artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre de modificación de la LSOTEX, DOE de 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 puntual n.º 1/2013 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 artículo 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 publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición 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 17/02/2015 y n.º de inscripción BA/010/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 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

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 de enero de 2015, se modifican los artículos 6.11.6, 6.11.7, 10.4.4 y 10.5.4 de las Normas subsidiarias, quedando como sigue:

6.11.6. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal, pudiendo adosarse al lindero posterior.

La altura máxima de las edificaciones auxiliares será de una planta y 3,50 metros medidos desde la cota de referencia al alero.

La edificabilidad materializable en las edificaciones auxiliares no podrá superar el 15 %, de la total asignada a la parcela.

La ocupación consumida por las edificaciones auxiliares no podrá superar el 20 % de la máxima de la parcela, calculada conforme lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas para cada zona de ordenanza.

La edificabilidad de las construcciones auxiliares deberá restarse de la edificabilidad máxima establecida para la edificación principal.

6.11.7. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

10.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

   La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano como alineaciones de nuevo trazado.

   Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

   En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Fondos edificables.

   El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 25 m, o el fondo de la parcela si ésta fuera menor.

3. Retranqueos.

   La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

   — En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles cuyas alineaciones formen ángulo agudo (menor de 90º) o bien debido a su escasa anchura.

   — Se permitirán retranqueos a vial cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre un lado de una calle limitada por las dos transversales contiguas.

   El retranqueo mínimo obligatorio de la edificación principal al fondo de la parcela será de 3 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

   La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores. En los casos de nueva edificación o remodelación de la existente, no superará el 85 %.

5. Espacio libre de parcela.

   — El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

   — El fondo libre de parcela podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares con las condiciones establecidas en el artículo 6.11.6 de estas normas.

6. Ocupación bajo rasante.

   — La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existente en todo el perímetro de la parcela.

   — Se permite la construcción de sótanos únicamente con destino de garaje-aparcamiento.

10.5.4. Condiciones de posición de la edificación

1. En grado 1.º la edificación se dispondrá adosada en uno de sus linderos o en hilera en un máximo de 8 viviendas. El retranqueo a vial, así como el lindero posterior y a los linderos laterales, cuando exista, será como mínimo de 3 metros. En parcelas de esquina deberán cumplirse los retranqueos en todos los frentes a vía pública. Tanto en edificación adosada como en hilera, deberá existir un proyecto unitario y construirse simultáneamente.

2. En grado 2.º, la edificación se dispondrá alineada a vial o retranqueada con un retranqueo mínimo de 3 m. La separación, de la edificación principal, a los linderos laterales y poste-

riores será igual o superior a la mitad de la altura y con un mínimo de tres metros. La edificación podrá adosarse en uno de sus linderos laterales cuando se trate en un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las dos edificaciones.

3. En grado 3.º la edificación se dispondrá adosada en sus linderos laterales y alineada a fachada. En parcelas de esquina deberán cumplirse los retranqueos por achaflanamiento necesarios según el caso en su frente a vía pública para permitir el giro de los vehículos. La separación a linderos, de la edificación principal, posteriores será igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de tres metros.

4. El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado. Podrá contar con edificaciones auxiliares cuya superficie edificada entrará en el cómputo de la edificabilidad de la parcela.

5. Se permite la construcción de sótano para uso de garaje de la vivienda. No computará a efectos de edificabilidad y no podrán exceder a la superficie ocupada por la edificación.

• • •