

RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2006, de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torreorgaz, consistente en la clasificación como suelo urbano de terrenos situados en la finca Regato Tripero.

Examinados el expediente de referencia y los informes —técnicos y jurídicos— emitidos por el personal de esta Dirección e incorporados al mismo en el curso de la tramitación de la presente innovación.

Resultando que, por razón de la fecha de su aprobación inicial, el régimen jurídico aplicable a la aprobación de esta modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano viene determinado por lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y en la normativa complementaria que el apartado 2 de su Disposición Transitoria Octava declara vigente en cuanto que compatible.

De acuerdo con la referida normativa de aplicación y en uso de las atribuciones que —habida cuenta de lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y Territorio, y en virtud de lo dispuesto en el artículo único del Decreto 1/2005, de 11 de enero—, me confiere la remisión contenida en el apartado 2 de la Disposición Derogatoria Única de la LSOTEX, en relación con lo establecido en el artículo 7.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre Atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura,

RESUELVO:

Aprobar definitivamente la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torreorgaz y, en consecuencia y por imperativo de los principios de legalidad y seguridad jurídica, ordenar la publicación de esta Resolución en el Diario Oficial de Extremadura, una vez que, de conformidad con las observaciones contenidas en el informe técnico, se aporte el refundido de planos y ordenanzas afectados y que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79.1 y 80.6 LSOTEX, se practique su depósito en el Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento.

En Mérida, a 25 de mayo de 2006.

El Director de Urbanismo
y Ordenación del Territorio,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución del Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de mayo de 2006, se crean los artículos 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 y la ficha de la Unidad de Actuación UA-I de la vigente normativa urbanística, quedando redactados como sigue:

SECCIÓN 3.ª NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-I

Artículo 104. Definición.

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación delimitada UA1, del casco urbano de Torreorgaz, caracterizado por contener una tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

La tipología edificatoria admitida será la de: vivienda unifamiliar adosada, excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada.

Artículo 105. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA: 100 m²

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 7 m

FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 15 m

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente, deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Artículo 106. Condiciones de posición.

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que sean establecidos para esta zona de ordenanza.

Excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada, cuando justificadamente sea imposible cumplir las condiciones de adosamiento, previstas en este articulado.

1. Condición de Adosamiento:

Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de

esta normativa, en lo referente al ocultamiento de las paredes medianeras colindantes.

2. Alineación a vial:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles en rondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

3. Retranqueos:

Se permite el retranqueo total o parcial, respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

— Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.

— Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.

— Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.

— Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

4. Edificación Aislada. En el caso excepcional de autorizarse esta tipología se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m respecto al lindero frontal. Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,0 m respecto de la alineación oficial.

Artículo 107. Fondo edificable.

Se establece un fondo máximo edificable de 25 m.

Artículo 108. Condiciones de ocupación.

A. Ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela.

B. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Artículo 109. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,9373 m²/m².

Artículo 110. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y éste podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

Artículo 111. Condiciones de volumen.

La altura máxima a cornisa de la edificación, según el número de plantas, será el siguiente:

ALTURA MÁXIMA

I planta: 5,5 m

II plantas: 7,0 m

Artículo 112. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento

vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Hastiales de cubierta inclinada. Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán, de forma que la cubierta también, vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Artículo 113. Condiciones estéticas.

I. Fachadas.

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Mármol y piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

2. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

— Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

— Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los locales comerciales y en huecos de acceso al edificio, donde podrán tener características singulares.

— Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección de muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

— Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

— Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).

Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

— Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Negro mate (RAL 9017)
- Verde oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)
- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

3. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 110 de este articulado dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres. Se prohíbe expresamente elementos realizados en metal o fibrocemento. La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será preferentemente rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Fibrocemento
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Recubrimientos metálicos.

4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 cm de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos

vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1:

Superficie total (m2)	76.761,43
Superficie edificable residencial (m2)	40.950,34
Edificabilidad total (m2t)	38.380,72
Edificabilidad bruta (m2t/m2s)	0,50
Densidad de viviendas (Ud/ha)	253 (35 VIV./HA)
Edificabilidad neta (m2t/m2)	0,9373
Total ZV + AJ + R. DOT. (m2) (35 % m2t res.)	13.433,25
Zonas verdes (m2)	9.931,95
Otras dotaciones (m2)	3.501,30
Edificabilidad a ceder al ayuntamiento (m2t) (10 % Edif. Res.)	3.838,07
Edificabilidad viviendas de protección pública (m2t) (25 % Ed. Res.)	9.595,18
Plazas de aparcamiento (Uds)	445 (PÚBLICAS + PRIVADAS)
	192 PÚBLICAS
Desarrollo:	Programa de ejecución, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización