

5. Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Garciaz a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Art. 185.1.- Características Generales.

Tipo de edificación: Naves industriales.

Altura máxima a cumbre: Siete metros.

Edificabilidad máxima: La resultante de la ocupación y altura máxima.

Usos permitidos: El uso industrial principal y usos complementarios a éste.

— Vivienda con carácter complementario.- Garaje-aparcamiento.

— Talleres-artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1.^a y 2.^a

— Almacenes en categoría 1.^a.

— Oficinas en planta baja y primera.

Ocupación máxima de la parcela: 80 por ciento del total.

Número máximo de plantas permitidas: Dos.

Retranqueo a lindero principal: 3 m.

Parcela mínima: 150 m.

Otras Condiciones de ejecución:

1. Antes de proceder a realizar cualquier movimiento de tierras o excavaciones, deberá retirarse la tierra vegetal, que se acopiará en montones para su uso en las labores de restauración final de áreas degradadas o destinadas a zonas verdes.

2. Será necesario mantener los porcentajes mínimos destinados a zona verde que establece la legislación vigente. En las zonas verdes deberán utilizarse especies vegetales autóctonas, en lugar de ornamentales.

3. Las tipologías arquitectónicas deberán ceñirse a lo establecido en las normas urbanísticas, evitando en todo momento elementos constructivos llamativos o que destaquen sobremanera en el entorno.

4. Todas las acometidas relacionadas con la telefonía, alumbrado, abastecimiento y saneamiento deberán ir enterradas.

Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.

1. Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o mayor a la señalada como unidad mínima de cultivo en Decreto de la Junta de Extremadura Decreto 46/1997 y que es: (Grupo 2.- Zonas de Montaña).

a) En terrenos de cultivo 0,75 Has.

b) En Monte y pastos 10 Has.

2. Se cumplirán en todo caso las condiciones mínimas establecidas por la LESOTEX en los arts. 18 y 23.

Art. 194.- Edificabilidad máxima.

Altura dos plantas (5,00 metros)

Edificabilidad 0,005 m²/m²

Características constructivas: sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de tela cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

En caso de que por necesidad deba realizarse algún otro tipo de construcción deberá presentarse un estudio de impacto medio ambiental y demostrarse de la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar, incluso para construcciones de utilidad pública e interés social.

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón, consistente en la ampliación del polígono industrial actual mediante la reclasificación, de suelo no urbanizable a urbanizable, de terrenos colindantes, definiéndose un nuevo sector SAU-2.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de marzo de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, l, 22 del Decreto 37/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06) por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, 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 (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 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.

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 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Municipal epigrafiada.

2.º Publicar, como anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo

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 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

VºBº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 21 de marzo de 2006, se modifican los artículos 60, 63, 68, 70, 71 y 177 y se incluyen dos nuevos artículos 179-bis y 180-bis de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedando redactados como sigue:

Artículo 60.- Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación en manzana de poblado (MP):

Corresponde a las edificaciones existentes en el ámbito del poblado original de Guadajira, 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 en hilera (UH):

Corresponde a aquellas edificaciones de USG unifamiliar obligatoriamente adosadas a los 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 o 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 pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas de 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 o 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 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 o 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 o el industrial.

Artículo 63.- 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 y UP, según el número de plantas será el siguiente:

1 planta 4,00 m.

2 plantas 7,00 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 6,00 m.

2 plantas 9,00 m.

excepto para el Sector 2 de S.A.U. ("Ampliación del Polígono Industrial"), en el que no se limita la altura máxima de las edificaciones puesto que la funcionalidad de las instalaciones industriales puede precisar alturas muy variables. La densidad de la edificación se regula en este Sector mediante la limitación de la edificabilidad superficial definida en el artículo 179-bis ("Condiciones particulares del Sector 2").

Artículo 68.- Sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros. Sólo se podrá edificar una planta de sótano, excepto en el Sector 2 de S.A.U. ("Ampliación del Polígono Industrial"), en el que no se limita el número de plantas de sótano que, en todo caso, deberá justificarse en función de la actividad a implantar, como aparcamientos en varias plantas u otros usos específicos.

Artículo 70.- Entreplantas.

No se autoriza la construcción de entreplantas, excepto en el Sector 2 de S.A.U. ("Ampliación del Polígono Industrial"), en el que podrán autorizarse con las siguientes limitaciones:

— La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en que se pretende construir la entreplanta.

Artículo 71.- Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses), excepto en el Sector 2 de S.A.U. (“Ampliación del Polígono Industrial”), en el que podrán autorizarse estos patios siempre que la funcionalidad de la actividad a implantar lo precise.

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.I y OU.I de las presentes Normas.

Se definen dos Sectores, identificados con las siglas SAU-I y SAU: SECTOR 2 de usos globales residencial e industrial respectivamente.

Artículo 179-bis.- Condiciones 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-bis.- Condiciones particulares del planeamiento.

Características físicas:

- Identificación del Sector: SECTOR 2.
- Situación: al Sur del Polígono Industrial existente.
- Localización gráfica: Plano OT-I.
- Superficie estimada: 355.640 m².

— Estado actual: Suelo de uso agrícola (cultivos de secano).

Características del planeamiento:

- Figura a desarrollar: Plan Parcial y Programa de Ejecución.
- Iniciativa de formulación: Privada.

Condiciones urbanísticas:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad máxima del Sector: 0,70 m²/m²
- Superficie máxima de Suelo Industrial: 70%.

Reservas de Suelo Dotacional: Las establecidas por la legislación vigente (como mínimo, las establecidas en el artículo 74.c de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2006, de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del proyecto de delimitación de suelo urbano de Casatejada, consistente en reclasificación de terrenos para la creación del sector industrial “Campo de Majadas”.

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 de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Casatejada 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