

**RESOLUCIÓN de 12 de mayo de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector n.º 1 del SAU de Santibáñez el Alto.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 12 de mayo de 2005, 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 artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, hasta tanto se dicte el texto articulado y el estatuto de funcionamiento de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (art. 1.1.5. Primera. a, y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30-12 de RBAE) y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Santibáñez el Alto 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 radicarán, 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 del Plan Parcial epigrafiado.

2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, las ordenanzas reguladoras afectadas resultantes 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 siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 12 de mayo de 2005, se modifican los artículos 1.3.41, 1.3.46, 2.2, 5.5.2, 5.6.5, 8.3.2, 8.4.2, 8.4.3 y 8.4.5. de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedando redactados como sigue:

**1.3.41. Uso aparcamiento**

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja, semisótano o sótano/s de las edificaciones principales, o en edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

**1.3.46. Uso hostelero**

Comprende los edificios y locales destinados al alojamiento temporal de personas.

A. Categoría 1.ª: Hasta 10 habitaciones o 250 m<sup>2</sup> de superficie.

B. Categoría 2.ª: Hasta 25 habitaciones o entre 250 y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

C. Categoría 3.ª: Más de 25 habitaciones o más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

**2.2. Usos globales**

Los usos permitidos (Principales y Complementarios) son:

— Residencial.

— Comercial.

- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Reunión y Espectáculos.
- Hostelero.
- Dotacional.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.

Los usos prohibidos son:

- Agropecuario.
- Ciertas categorías de los usos permitidos (se recogen en las Normas Particulares de Edificación).

#### 5.5.2. Superficie edificable.

Se contabilizará como superficie edificable:

A. Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B. Computará la edificación realizada bajo rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento, a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, centros de transformación, maquinaria de ascensores, vestuarios, cuartos de limpieza, de lavado, de basuras, de contadores, cámaras frigoríficas, bodegas, almacenes, trasteros, etc.), o a espacios y dependencias situadas en planta semisótano de edificios singulares, para el servicio exclusivo del edificio, y que no requieran la presencia y estancia de personas de forma permanente (instalaciones deportivas, de recreo, vestuarios, etc.).

#### 5.6.5. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.

Se permiten, por encima de la altura máxima autorizada, las siguientes construcciones:

A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B. Los elementos técnicos y cuartos de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cuartos de instalaciones, chimeneas, etc.), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales a partir de la altura máxima permitida en la fachada, salvo en el caso de edificios singulares, que podrán situarse en fachada siempre que respondan a motivos de carácter estético, y su altura libre no supere 1,50 m.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta más que para instalaciones necesarias para el servicio exclusivo del edificio y almacenaje.

#### 8.3.2. Condiciones de edificación y volumen.

En lo referente a las condiciones de edificación y volumen, la edificación habrá de satisfacer simultáneamente las limitaciones que quedan definidas en los apartados siguientes:

#### A. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

La tipología edificatoria será: Edificación Aislada o Edificación Pareada.

#### B. PARCELA EDIFICABLE.

La parcela edificable deberá cumplir las siguientes limitaciones:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

Al limitarse el número de parcelas del Sector, éstas, aún siendo heterogéneas en tamaño, tendrán la cualidad de indivisibles, extremo que habrá de constar en la correspondiente Cédula Urbanística juntamente con las restantes características y limitaciones afectas a la parcela.

#### C. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La ocupación máxima en planta de la Edificación será igual o inferior al 50% de la parcela edificable.

#### D. ÁREAS LIBRES.

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación, se consideran afectos de modo permanente a, a calificación de "Zonas Verdes Privadas".

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter, podrán autorizarse construcciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebase el índice máximo de edificabilidad de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

#### E. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,21305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las manzanas R01 y R02, y el de 0,27311 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las manzanas R03 a R15 ambas inclusive, computable sobre parcela edificable.

#### F. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se desarrollará en UNA o DOS plantas, no excediendo de 7,00 m la altura de cornisa.

#### G. RETRANQUEOS.

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

— Alineación exterior: 3,00 m.

- Lindero posterior: 3,00 m.
- Linderos laterales: 1/2 altura de cornisa en esa fachada.

La edificación podrá adosarse a la medianería cuando haya acuerdo previo entre los propietarios. En cualquier caso podrán adosarse a linderos, las construcciones auxiliares de una planta de altura y no mayores de 10 m<sup>2</sup>.

#### 8.4.2. Condiciones de edificación y volumen.

##### A. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología edificatoria será: Edificación Aislada o Edificación Pareada.

##### B. PARCELA EDIFICABLE.

La parcela edificable deberá cumplir las siguientes limitaciones:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

##### C. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La ocupación máxima en planta de la edificación será igual o inferior al 50% de la parcela edificable.

##### D. ÁREAS LIBRES.

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación, se consideran afectos de modo permanente a la calificación de “Zonas Verdes Públicas” o “Zonas Verdes Privadas”.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter, podrán autorizarse construcciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebase el índice máximo de edificabilidad de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza. El diseño de estas construcciones, se deberá someter a la autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

##### E. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad no sobrepasará el de 0,50000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computable sobre parcela edificable.

##### F. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se desarrollará en UNA o DOS plantas, no excediendo de 7,00 m la altura de cornisa. Sólo se podrá rebasar esta altura con los elementos puntuales que sean necesarios para el desarrollo de la actividad.

##### G. RETRANQUEOS.

Los puntos más próximos de la edificación deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva por unas distancias que no habrán de ser inferiores a los siguientes mínimos:

- Alineación exterior: 3,00 m.
- Lindero posterior: 3,00 m.
- Linderos laterales: 3,00 m.

#### 8.4.3. Condiciones de uso.

Uso Principal:

- Comercial (cualquier categoría/Situación 2.ª)
- Reunión y Espectáculos (cualquier categoría)
- Hostelero (cualquier categoría)

Uso compatible:

- Vivienda ligada al uso principal (S. Útil < 120 m<sup>2</sup>)
- Dotacional
- Espacios Libres

#### 8.4.5. Condiciones estéticas y de composición.

Se regularán conforme a lo establecido en el apartado 8.1.4 de estas Ordenanzas.

Los edificios destinados a albergar el uso principal y compatible, deberán ser realizados con materiales en fachada que no provoquen fuertes contrastes con el medio, preferiblemente se usarán piedras naturales con coloraciones poco contrastadas o similares.

*RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2005, 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 Arroyo de San Serván, consistente en la reducción de los sectores de suelo urbanizable SAU-PPI y SAU-PP2 e incluir entre ambos un nuevo sector SAU-PP6.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de diciembre de 2005, adoptó la siguiente resolución: