

## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-3 de Calera de León.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 1 de febrero de 2007, 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, 1, 22 del Decreto 39/2006, 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 Calera de León 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:

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del SAU-3 epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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).

Vº Bº  
El Presidente,  
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO

### NORMAS URBANÍSTICAS

b. Ordenanzas y Usos Pormenorizados

### ÍNDICE

b) ORDENANZAS Y USOS

b.1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

b.1.1. Zona Residencial.

b.1.2. Zonas Libres.

b.1.3. Zona de Equipamientos.

## b.2. ORDENANZAS REGULADORAS

## CAP. 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

## CAP. 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.

## CAP. 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

## CAP. 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN

## CAP. 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

## a) USOS PORMENORIZADOS.

## b.1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Entre las determinaciones que hay de contraer los Planes de Ordenación, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 15/2001 y 45.1.b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentran la asignación de usos pormenorizados.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento, “deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos”.

En cumplimiento de dichos preceptos, el Plan establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto (n.º 17) y que se resume en el cuadro del Anexo de la presente memoria.

El planeamiento general en referencia a las Normas Subsidiarias aprobadas nos define los parámetros en cuanto a número máximo de viviendas: 66 viviendas y 35 viviendas por Ha.

En cuanto a los usos pormenorizados que corresponden a dicha zonificación, se desarrollan en el Documento relativo a Ordenanzas Reguladoras.

## b.1.1. Zona Residencial.

Marcada en Plano de Proyecto: (zonas manzanas 1, 2, 3 y 4 del plano n.º 17)

- Tipología: Residencial.
- Titularidad privada. (1)
- Uso privado. (1)

(1) De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura apartados 1.2, d) y e) los propietarios del suelo urbanizable deben:

Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Este aprovechamiento queda fijado por el artículo 31.2.b) en el 10% del aprovechamiento del Sector, que se podrá sustituir por abono en metálico de acuerdo con la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, artículo 31.3. “las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el art. 38”.

La letra b) expresa la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración”.

## b.1.2. Zonas libres.

Jardines y área de Juegos y recreo (zonas ZV del plano n.º 17)

- Titularidad pública.
- Uso público.

## b.1.3.- Zona de Equipamientos.

Equipamiento (zona E del plano n.º 17)

- Titularidad pública.
- Uso público.

Aparcamientos:

- Titularidad pública.
- Uso público.

Equipamiento:

- Titularidad pública.
- Uso público.

## b.2. ORDENANZAS REGULADORAS

## CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

## Artículo 1. Zonas.

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de ordenación del Proyecto n.º 17.

- a) Residencial.
- b) Sistemas de espacios libres (zonas verdes).
- c) Viario y protección.
- d) Equipamientos.

**CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL** (serán de aplicación las ordenanzas establecidas en las NN.SS. para este sector SAU-3, art. 137).

**Artículo 2. Delimitación.**

Esta zona comprende las manzanas identificadas como manzanas 1, 2, 3 y 4 en el plano de Ordenación n.º 17.

**Artículo 3. Carácter.**

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado y la zona de cesión del 10% se compensa económicamente.

**Artículo 4. Condiciones de parcelación** (art. 137 de las ordenanzas de las NN.SS.).

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para las viviendas en hilera (EH).

- a) Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: 6,00 m.
- c) Fondo mínimo: 20,00 m.

Para las viviendas aisladas (EA).

- a) Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: 10,00 m.
- c) Fondo mínimo: 20,00 m.

**Artículo 5. Tipo de edificación.**

Tipo "Vivienda unifamiliar", en hilera (EH) o aislado (EA), por manzanas completas.

**Artículo 6. Alineación de la edificación.**

Las alineaciones serán las fijadas en los planos de ordenación (plano n.º 27). No obstante a lo anterior se permite cambio en las mismas siempre que se redacte proyecto unitario por

manzanas completas, según la definición de éstas en el Plan Parcial.

**Artículo 7. Retranqueos.**

5 metros a ambas fachadas, se podrán modificar, siempre que se redacte proyecto unitario por manzanas completas.

Retranqueos a linderos mínimo 2 m, se permite adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento que acredite acuerdo con el colindante.

**Artículo 8. Altura de edificación.** (art. 137 de las NN.SS.)

a) Número de plantas 2.

b) El suelo de planta baja podrá elevarse 1,25 m. sobre la rasante de la calle, siendo el piso inferior semisótano.

**Artículo 9. Ocupación bajo rasante.**

Se permite la construcción de sótano o semisótano, con altura libre no inferior a 2,25 metros.

**Artículo 10. Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

Las condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, n.º máximo de vivienda y reserva mínima de aparcamientos) son las que se especifican en el cuadro anexo a las presentes ordenanzas.

I. La ocupación máx. de parcela sera del:

- a) 75% de la superficie para viviendas en hilera (EH).
- b) 60% de la superficie para viviendas aisladas (EA).

2. Edificabilidad: La resultante de la normativa no pudiendo superar el sector los 9.872 m<sup>2</sup> permitidos (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s), se destinará un 25% del aprovechamiento objetivo a viviendas sujetas a un régimen público (art. 74.3 de la Ley 15/2001).

**Artículo 11. Usos permitidos.**

Vivienda unifamiliar exclusivamente.

**Artículo 12. Cerramientos de parcelas.**

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 cms., con elementos ciegos de 80 cms. de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el

lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cms.

Artículo 13. Condiciones estéticas (de acuerdo al art. 134 de las NN.SS.)

1. Huecos de fachada.

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro, en cuanto a la proporción de macizos y varios, a niveles de plantas, zócalos y cornisas, disposición de recercados y elementos decorativos de conservará el ritmo de composición de las edificaciones inmediatas o próximas.

2. Salientes y cuerpos volados.

No se permitirá otra proyección de voladizos a los viarios y espacios públicos que la de balcones, éstos serán independientes para cada hueco.

CAPÍTULO 3°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES).

Artículo 14. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como Zonas Verdes en el plano de Ordenación n.º 17.

Artículo 15. Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 16. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar la ejecución de pistas deportivas y el cerramiento con malla de los mismos.

Artículo 17. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: jardines, áreas de juego y recreo para niños y deportivo.

b) Usos permitidos: deportivo, social, complementario y de servicio al uso principal.

CAPÍTULO 4°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIARIO.

Artículo 18. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como “viario” en el plano de ordenación n.º 17.

Artículo 19. Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 20. Condiciones particulares de uso. Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

CAPÍTULO 5°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (DOTACIONAL)

Artículo 21. Delimitación.

Esta zona delimitada por los espacios identificados como equipamiento en el plano de Ordenación n.º 17.

Artículo 22. Carácter:

Los terrenos denominados como Equipamiento en esta zona serán de dominio y uso públicos.

Artículo 23. Condiciones de la edificación.

Para todas ellas se establece una altura máxima de 7,00 metros (B+1). No se limita la ocupación, se podrán autorizar, previa concesión municipal, las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas.

Respecto a la edificabilidad, ésta se limita a los máximos siguientes:

Equipamiento: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SIPS: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Usos Pormenorizados y ordenanzas

ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA															
Usos Pormenorizados															
ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL															
USOS GLOBALES	Zonas	Manzanas	SUP. DEL PLAN		DOTACIONES. Reservas del Plan		Aprov. Objetivo. Disposición preliminar 3.		Aprov. Subjetivo. Disposición preliminar 3		Altura máx.		Usos permitidos		
			Superficie m2	% polig.	superficie m2 público	Superficie m2 privado	% polig.	m2/m2	m2 techo	m2/m2	m2 techo	Nº plantas	Metros	Principal	Complemen.
DOTACIONES PÚBLICAS	ZONA VERDE	ZONA VERDE	1974,40 m2	10,00	1974,40	10,00	1974,40	10,00						Jardines	Dep/Social/ Docente
	Total		1974,40 m2	10,00	1974,40	10,00									
	Equipamiento	EQUIP.	1480,80	7,5	1480,80	7,50	1480,80	7,50	2,00		2,00			Dotaciones públicas	
TOTAL DOTACIONES			1480,80	7,5	1480,80	7,50	1480,80	7,50	2,00	2,00			Dotaciones públicas		
VIARIO	Total		3455,20	17,50	3455,20	17,50									
	Red rodada (vial)		4379,52	22,18	4379,52	22,18								Tráfico rodado	
	Aparcamientos		538,65	2,73	538,65	2,73						50,00		Aparcamiento	En calles +1/viv en interior de parcela
RESIDENCIAL	Total		4918,17	24,91	4918,17	24,91							2,00	Minusválidos	
	Residencial														
	Residencial 1		1705,68	8,64				1480,80			2,00			Residencial	Compatibles
	Residencial 2		1778,45	9,01				1480,80			2,00			Residencial	"
	Residencial 3		3580,55	18,13				3108,53			2,00			Residencial	"
Total		4305,93	21,81				3738,53			2,00			Residencial	"	
RESIDENCIAL	Total		11370,61	57,59	8373,37		9872,00								
							25% a viviendas de Régimen Público								
TOTAL DE LA ZONA			19.743,98	100,00	8248,58	42,41	9872,00	8884,80 m2	0,90		50,00		Plazas en vial + 1 por parcela en interior		
Aprovechamiento subjetivo. Art. 31.2.b. Ley 15/2001													El 0,10 de cesión se compensa económicamente		

SISTEMAS INTERIORES