

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

*RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabeza del Buey, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable en zona de Huerta de Hermanos Cerratos.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de diciembre de 2004, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura 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, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Cabeza del Buey 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 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.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º

El Presidente,

VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

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 Extremadura, de fecha 22 de diciembre de 2004, se añade al Título IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO, CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR, la ficha del nuevo Sector Creado S-8 A, y se modifican las tablas según las Zonas de Ordenación, quedando redactadas como sigue:

## CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR 8-A DEL SUELO URBANIZABLE

## 3.1. CUADROS DE CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

<b>CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR</b>	
A. Superficie total del Sector	15.930,00 m <sup>2</sup>
B. Superficie de ocupación en uso global	8.485,00 m <sup>2</sup>
C. Uso global principal	Residencial
D. Uso excluyente	Industrial (salvo cat. 1ª y 2ª)
E. Usos compatibles	Los restantes
F. Altura máxima de la edificación	10,00 metros y 3 plantas
G. Número máximo de viviendas	50 vvdas./ha. = 79 vvdas. para el sector
H. Porcentaje de viviendas sujeto a un régimen de protección pública	25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial
I. Cesiones obligatorias	Sistemas locales: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo Suelo: 10% de aprovecham.
J. Dotación de aparcamientos (*)	> 1 plaza/100 m <sup>2</sup> residencial > 0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> techo
K. Aprovechamiento medio del Sector	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L. Iniciativa de planeamiento	Pública
M. Sistema de Actuación	Libre

(\*) El 50% de las plazas podrá situarse anexo a los viarios.

CUADRO Nº 1

CONDICIONES NORMALES DE LA EDIFICACION; SEGUN ZONAS		CONDICIONES ESPECIFICAS PARA E. DETALLE, UNID. ACT. O PLAN PARCIAL									
CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES DE VOLUMEN				PLAZOS DE ENTREGA (DESDE APR.NI.SS)			CONDICIONES DE VOLUMEN		
ZONAS DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICACION ADMISIBLE	PLANEAMIENTO O ACTUACION PREVISTA	EJECUCION OBLIGATORIA POR:	OCCUPACION S/TOTAL ZONA		APROV. BRUTO M2 TECHO/ M2 ZONA	ALTURA MAX. Nº DE PLANTAS	PROYEC. EDIFIC.	PLAN PARCIAL	PROYECTO URBANIZ	TERMINA OBRAS
				GESTION OBLIGATORIA %	MAX. OCCUPAC. EDIFICACION %						
nº	DENOMINACION										
1	CASCO HISTORICO SUELO URBANO FUERA DELAS ZONAS IMARCAD. AMPLIACION PARQUE	M.C/U.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	ZONA DEPORTIVA	ESTUDIO DE DETALLE	-	42.2	40.46	0.578	II	3 MESES	-	-	24 MESES
3	UNIFAMILIAR AISLADA	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ZONA ARROYO	U. DE ACTUAC. (1)	REPARCELAC. (1)	-	-	-	-	-	-	-	-
5	RENFE	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ZONA INDUSTRIAL	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8A	HUERITA HNOS. CERRATO	M.C/U.L.	COMPENSACION	35 m2/m2 10% apr.		0.7 M/M 50 V/Ha(3) 0.40 M/M (2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
8B	HUERITA HNOS. CERRATO	M.C/U.L.	COMPENSACION				II	-	-	-	-
9	POSIBLE AMPLIACION 1	TODAS EXCEPTO BLOQUE EXENTO	COMPENSACION			0.40M/M(2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
10	POSIBLE AMPLIACION 2	TODAS EXCEPTO BLOQUE EXENTO	COMPENSACION			0.40m/m (2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-

CLAVE:  
 - MANZANA CERRADA  
 - UNIFAMILIAR EN LINEA

(1): sólo a los efectos de solicitud de la misma por los afectados.  
 (2): Aprovechamiento Medio del Plan Parcial.  
 (3): N° máximo de viviendas por Ha.

ANEXO  
El cuadro de Condiciones de Volumen y Condiciones de uso queda redactado como sigue:

ZONAS DE ORDENACION	CONDICIONES DE VOLUMEN										CONDICIONES DE USO					
	NO.	APROVECH. TIPO EDIFICACION S/SOLAR m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupacion Maxima		FONDO EDIFICABLE MAX.	PARCELA MINIMA (nueva segregacion)		ALTURAS MAXIMAS		ALTURAS MINIMAS		RETRANQUEO EDIFICACION (desde a llineacion solar)		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL Y ALMACEN	PUBLICO
			P. BAJA	RESTO		SUPERFICIE SOLAR (m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (m)	Nº CLANTAS (I. BAJA)	ALTURA CORNISA (m)	Nº CLANTAS (I. BAJA)	ALTURA CORNISA (m)	FRENTE (m)	LATERAL (m)			
1	CASCO HISTORICO	--	-	-	20 (C)	100	6	II	6.50/7.00	I	3.50/4.00	0	0	SI	1a y 2a	ADMITIDO
--	FUERA DE LAS ZONAS MARCADAS	-	-	-	20 (C)	100	6	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	(2)	0	SI	1a y 2a	ADMITIDO
2	AMPLIACION PARQUE	-	-	-	20 (C)	100	6	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	(2)	0	SI	1a y 2a	ADMITIDO
3	ZONA DEPORTIVA	SEGUN LAS NECESIDADES DE ESTE USO ESPECIFICO										NO	NINGUNA	OBLIGATORIO		
4	UNIFAMILIAR AISLADA	1.00	50 %	-	-	250	12	II	6.50/7.00	I	3.50/4.00	6.00	3.00	SI	NINGUNA	ADMITIDO
5	ZONA ARROYO	--	-	-	20 (C)	100	6	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	0	0	SI	1a y 2a	ADMITIDO
6	RENFE	SEGUN LAS NECESIDADES DE ESTE USO ESPECIFICO										NO	1a y 2a	ADMITIDO		
7	ZONA INDUSTRIAL	SEGUN SU CATEGORIA (ARTICULO 15. ORDENANZAS.-DOCUMENTO III)										NO	TODAS	ADMITIDO		
8A	HUERTA HKS. CERRATO	-	-	-	20 (C)	100	6	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	-	-	SI	1a y 2a	ADMITIDO
8B	HUERTA HKS. CERRATO	-	-	-	20 (C)	100	6	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	-	-	SI	1a y 2a	ADMITIDO
9	POSTIBLE AMPLIACION-1	-	-	-	20 (C)	100	8	II III	6.50/7.00 9.50/10.00	I II	3.50/4.00 6.50/7.00	-	-	SI	1a y 2a	ADMITIDO

\* EL PARCELARIO EXISTENTE SE RESPETARA, AUNQUE NO CUMPLA LOS MINIMOS  
(1).- EN USOS DISTINTOS A VIVIENDAS EN PLANTAS BAJAS NO HABRA LIMITACION DE FONDO MAXIMO.  
(2).- SE PERMITEN RETRANQUEOS DE EDIFICOS EN TIPOLOGIA DE CIUDAD JARDIN UNIFAMILIAR EN LINEA, SIEMPRE QUE AECETE A UN MINIMO DE 30 m. DE FACHADA CON MINIMO DE 3.00 m Y UN MAXIMO DE 6.00 m Y EL RETRANQUEO SE TRATE EN JARDINERIA PARA LOS CERRAMIENTOS SE ESTARA A LO ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZAS.

CUADRO N° 3

ZONAS DE ORDENACION	CONDICIONES ESTETICAS										FOMENTO DE LA EDIFICACION	
	N° DENOMINACION	PROTECCION AMBIENTAL EDIFICACION PROYECTO JUSTIFICAT. (ART. 76)	CONDICIONES DE DISEÑO			MATERIALES OBLIGADOS			PLAZOS DE EDIFICACION (EN MESES)		E. D. U. AC. ; O PLAN PARCIAL (1)	
			PROPORCION DE HUECOS ALTO/ANCHO (ART° 98)	CUERPOS VOLADOS Y CERRADOS (ART° 97)	CUBIERTAS S/TOTAL ULTIMO PISO PLANTA TERRAZA & MAXIMO	DE FACHADA	DE CUBIERTA (ART° 100)	DE CERRAMERIA	SOLARES VACANTES O RUTINOSOS			
1	CASCO HISTORICO	(2)	1,8	P	30 %	PIEDRA SIN PULIR	TEJA ARABE	TONOS OSCUROS	6	-	-	
-	SUELO URBANO FUERA DE LAS ZONAS MARCAD.	(2)	L	P	30%	REVOCOS CL. PIEDRA SIN PULIR	TEJA ROJA	L	12	-	-	
2	AMPLIACION PARQUE	(2)	L	P	L	REV. CIAROS PIEDRA SIN PULIR	TEJA ROJA	L	-	6 MESES	-	
3	ZONA DEPORTIVA	(2)	L	L	L	L	L	L	+	-	-	
4	UNIFAMILIAR AISLADA	(2)	L	L	L	L	TEJA ROJA	L	-	-	-	
5	ZONA ARROYO	(2)	1,8	P	30%	REV. CIAROS PIEDRA SIN PULIR	TEJA ROJA	L	-	6 MESES	-	
6	REMEJE	(2)	L	L	L	L	L	L	-	-	-	
7	ZONA INDUSTRIAL	(2)	L	L	L	-	L	L	-	-	-	
8A	HUERTA HNOS. CERRATO	(2)	L	P	30 %	L	TEJA	L	-	-	-	
8B	HUERTA HNOS. CERRATO	(2)	L	P	30 %	L	TEJA	L	-	-	-	
9	POSIBLE AMPLIACION 1	(2)	L	P	30 %	L	TEJA	L	-	-	-	
10	POSIBLE AMPLIACION 2	(2)	1	P	30 %	L	TEJA	L	-	-	-	

(1). DESDE RECEPCION E OBRAS URBANIZACION Y CESIONES DE SUELO.

L: Libre. P: Prohibido.

(2). OBLIGATORIO EN ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS.