



*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torreorgaz, consistente en ampliación de suelo urbano en terrenos situados en el camino de Pozo Nuevo. (2008061517)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de noviembre de 2007, adoptó la siguiente Resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007 de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Torreorgaz no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado 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 la 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,

**A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la 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 solo 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 Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de noviembre de 2007, se añade la normativa reguladora en suelo urbano no consolidado de la UA-3, en la Sección 3.ª del Capítulo III. "Ordenanzas particulares de cada zona" del Título II. "Normas generales de Edificación" del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Torreeorgaz, quedando los mismos como a continuación se indica:

**NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-3.**

Esta ordenanza es de aplicación en la unidad de actuación denominada UA-3.

Tipología edificatoria:

Residencial unifamiliar adosada o pareada.

Usos:

- Principal: Vivienda.
- Compatibles: Garaje en situación 1,2,3 y 4.  
Industria en categorías 1 y 2.  
Comercial.  
Oficinas.

Densidad:

La densidad máxima será de 35 viviendas/Ha. En la Unidad de Ejecución.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 7,00 m.
- Fondo mínimo: 15,00 m.

**Posición de la edificación:**

Las edificaciones se dispondrán adosadas al menos a 1 de los 2 linderos laterales. Para poder llevar a cabo la separación a uno de los 2 linderos, la distancia mínima al mismo desde la edificación deberá ser mayor o igual a 3 m.

En general las edificaciones se alinearán a fachada con toda o parte de la construcción. Sólo se permitirán retranqueos completos de la alineación de fachada para manzanas completas o frentes de calle completos, en un valor uniforme y con un mínimo de 3,00 m.

**Fondo edificable**

Se establece el fondo máximo edificable en 25 m.

**Ocupación:**

La ocupación máxima será del 80%.

**Edificabilidad:**

La máxima edificabilidad en suelo neto residencial se establece en 0,5925 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alturas:**

Se permiten 2 plantas con una altura máxima de 7,5 m a la línea de cornisa de la edificación.

Se permiten semisótanos siempre que la altura de la parte baja del forjado de planta baja no sobresalga más de 1 m sobre la rasante de la calle.

**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.

La pendiente de los faldones estará comprendida entre el 25% y el 40% 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.

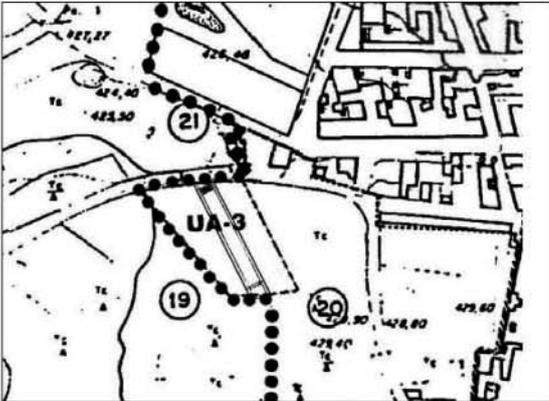
El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 45 cm.

**Otras condiciones:**

Para el resto de condiciones no definidas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de edificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.



<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO</b>	UA - 3
<b>NOMBRE:</b> Camino del Pozo Nuevo	

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Situado al Norte de la localidad, junto al Camino del Pozo Nuevo

GESTIÓN DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Programa de Ejecucion

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.466	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	1.376
Nº MÁX. VIV.	12	EDIFICABILIDAD BRUTA (m2/m2)	0,40

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO			CESIONES DE SUELO		
ORDENANZA	m2 CONST.	Nº VIV.	USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Particulares UA-3	1.376	12	<b>Zona Verde Pública</b>	347	10,00%
	0	0	<b>Equipamiento</b>	135	3,90%
			<b>Otros</b>		
			<b>Viaro</b>	662	19,10%
<b>TOTAL</b>	<b>1.376</b>	<b>12</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.144</b>	<b>33,00%</b>

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELOS		
<b>PÚBLICA</b>	10	138	<b>CESIÓN USOS PÚBLICOS</b>	1.144	33,00%
<b>PRIVADA</b>	90	1.238	<b>USOS LUCRATIVOS</b>	2.322	67,00%

**CONDICIONES PARTICULARES**

Las cesiones al Ayuntamiento de aprovechamiento y suelos dotacionales correspondientes al conjunto se concentran en la UA-2.

Se establece que la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública ha de ser al menos del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial. Deberá reservarse por tanto un mínimo de 580,55 m2 de suelo.

Edificabilidad sobre parcela neta en suelo residencial: 0,5925 m2/m2.

Deberá situarse un mínimo de 7 plazas de aparcamiento de carácter público en los viarios propuestos.