



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Coria, consistente en la ampliación, redelimitación, reordenación y homologación del Sector SAU-5, donde se localizará un nuevo centro de salud. (2008061856)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2008, 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 Coria 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 la Ley 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.



Por otro lado, en virtud de lo previsto en el art. 74.4 de la LSOTEX y el art. 7.2.j del citado Decreto 314/2007, le corresponde a la CUOTEX el dictamen o informe previo, al objeto de que el Excmo. Sr. Consejero de Fomento pueda eximir, para supuestos o actuaciones urbanísticas o edificatorias concretas contempladas en el art. 74.4.d de la LSOTEX, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública a que se refiere el art. 74.3 de la LSOTEX, en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinaciones sectores de suelo urbanizable del estándar de vivienda sometida urbanizable, y en los términos previstos en el art. 27.6 del RPLANEX.

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 n.º 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación del nuevo Sector SAU-5, donde se localizará un nuevo centro de salud, con la determinación sobre la reserva de vivienda protegida, que en virtud de lo anterior, disponga el Excmo. Sr. Consejero.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas 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 la 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 Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

LUIS ALBERTO DOBLADO COCO



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 Extremadura, de fecha 28 de febrero de 2008, se introduce el apartado 5.11 en las Normas Subsidiarias, y el Anexo II.Bis de Condiciones Particulares para el Suelo Urbanizable, que quedan redactados como sigue:

CAPÍTULO 5. NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

5.11. Espacios libres y zonas verdes privados asociados a unidades residenciales (únicamente de aplicación al SAU "EL CONVENTO" Unidad de Actuación 2).

Los espacios libres de carácter privado, que se encuentran asociados a las manzanas residenciales, deberán destinarse a jardines privados, patios y/o aparcamientos al aire libre, además éstos podrán utilizarse parcialmente como accesos a garajes.

En caso de destinarse a aparcamientos en superficie, será obligatorio la existencia de arbolado en proporción de 1 árbol x aparcamiento.

Para los espacios libres asociados a unidades residenciales plurifamiliares se fija, para cualquier caso, un ajardinamiento mínimo del 25% de la superficie de dichos espacios.

Dado que el terreno destinado a estos espacios libres puede ser inclinado, para una más fácil utilización, éstos podrán aterrarse (la cota superior del aterrazamiento, medida en su punto medio, no podrá superar los 0,75 m sobre la rasante de acerado).

Estos espacios libres podrán construirse bajo su rasante, siendo su uso exclusivamente el que sea compatible con las NNSS (además no computará a efectos de edificabilidad).

Sobre la rasante de dichos espacios libres, sean aterrados o no, solamente podrán realizarse construcciones auxiliares necesarias para los mismos (accesos a garajes, lucernarios, ventilaciones, dotaciones deportivas, piscinas y/o pequeñas edificaciones sin uso lucrativo (edificac. destinadas a ubicar transformadores, etc., con una superficie construida máxima de 15 m²). A excepción de las pequeñas edificaciones, el resto de construcciones auxiliares no superarán un metro de altura sobre la rasante del aterrazado.

Además dichos espacios libres se limitarán mediante un cerramiento de una altura máxima de 2,25 m, el cual, no podrá ser en su totalidad opaco (se podrá realizar con su parte baja opaca —la parte opaca tendrá una altura máxima de 1,5 m— computando dentro de esta altura el aterrazado que sea necesario, mientras que, la parte alta se realizará mediante enrejado metálico que no sea opaco).

ANEXO II.- BIS. CONDICIONES PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE.

I.- SAU "EL CONVENTO".

Su objetivo es el de dotar al Municipio del suelo necesario para un nuevo Centro de Salud, dada la urgente necesidad del mismo, se ha dividido el polígono en dos zonas diferenciadas Unidad de Actuación 1 y Unidad de Actuación 2.



Las dotaciones obligatorias de todo el SAU "EL CONVENTO", son el resultado del conjunto de dotaciones de la Unidad de Actuación 1 más las dotaciones de la Unidad de Actuación 2.

El SAU "EL CONVENTO" es un sector homologado y con ordenación detallada vinculante.

Dado lo obsoleto del planeamiento vigente, el cual no se corresponde en algunos casos con la realidad existente, se encuentra definido en la Modificación 19 de las NNSS de Coria las dimensiones acotadas de viales y manzanas edificatorias (Plano de Ordenación O.5 Alineaciones de dicha Modificación Puntual de las NNSS).

I.a. SAU "EL CONVENTO", Unidad de Actuación 1:

Resultado de la cesión anticipada de terrenos, en concreto 8.083,07 m², los cuales forman parte de las dotaciones de la totalidad del SAU "EL CONVENTO". De los 8.083,07 m² se destinan 4.013,69 m² a Centro de Salud (Equipamiento), 1.410,94 m² a Jardín (Zona Verde) y 2.658,44 m² a viales (Viales colindantes al equipamiento).

Dada la urgente necesidad del Centro de Salud será la propia Administración la que desarrolle esta actuación.

Las ordenanzas de aplicación a esta actuación serán las siguientes:

- Zona Institucional Pública: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.9. Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano. Apartado Zona Institucional Pública.
- Espacios libres y zonas verdes: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.10. Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano. Apartado Espacios Libres y Zonas Verdes.

I.b. SAU "EL CONVENTO", Unidad de Actuación 2:

Con una superficie de 16.553,42 m², de los cuales, se destinan 1.201,22 m² a Área de Juegos (Zona Verde) y 6.284,01 m² a viales.

El desarrollo de la esta unidad se prevé inicialmente mediante Gestión Indirecta.

Se establece en el plano de ordenación de esta NNSS el número máximo de plantas.

La edificabilidad se define indirectamente fijando las alturas máximas y la parte de la parcela que puede utilizarse para levantar dichas alturas más el correspondiente derecho de vuelo. Para el caso de fachadas situadas en zonas verdes privadas se establece un saliente máximo igual al correspondiente al tipo de vial al que da frente dicha fachada.

Las ordenanzas de aplicación a esta actuación serán las siguientes:

- Espacios libres y zonas verdes: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.10. Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano. Apartado Espacios Libres y Zonas Verdes.



- Espacios libres y zonas verdes asociados a unidades residenciales: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.12. Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano. Apartado Espacios Libres y Zonas Verdes asociados a unidades residenciales.
- Residencial Plurifamiliar: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.2. Condiciones particulares de las Zonas de Suelo Urbano. Apartado Zona Residencial en manzana cerrada A.

Se establecen además como usos únicamente permitidos según el art. 3.10.2 de las NNSS de Coria los siguientes: Residencial, Servicios Terciarios, Institucional Público e Industrial únicamente en categoría 1.

- Residencial Unifamiliar: Prescripciones establecidas en las NNSS de Coria, en concreto en el Capítulo 4.2. Condiciones particulares de las Zonas de Suelo Urbano. Apartado Zona Residencial en manzana cerrada A junto con las condiciones que establecen dentro de este epígrafe. Se establecen además como usos únicamente permitidos según el art. 3.10.2 de las NNSS de Coria los siguientes: Residencial y aquéllos que sean compatibles con dicho uso (Almacén, garaje, trastero, etc.).

Dado que no se conoce la tipología definitiva de residencial unifamiliar a realizar, se permitirá modificar la línea de edificación fijada (creación de retranqueos tanto delanteros como traseros, etc.), mediante previa aprobación de Estudio de Detalle, siempre y cuando no se varíen los parámetros de edificabilidad y densidad, y dicho estudio afecte a unidades edificatorias de manzanas completas de residencial unifamiliar.

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta como trastero con una superficie máxima de 6 m², el cual, no computará a efectos de edificabilidad.

Ahora bien, si en una manzana resultase una edificabilidad menor a la fijada, debida a una modificación de la línea de edificación, ésta podrá incrementarse en el bajo cubierta para que dichos espacios pudieran ser habitables, la superficie de dichos espacios estará limitada a 25 m². Además todo este posible aprovechamiento deberá quedar comprendido dentro del gálibo definido por un plano inclinado un 50%, trazado desde la línea que define la altura máxima permitida en fachada. La zona de patio creada por esta modificación de la línea de edificación tendrá la condición obligatoriamente de no edificable.

En el caso de viviendas con cubiertas planas, el posible aprovechamiento podrá materializarse dentro del gálibo anteriormente definido.

• • •