



RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del proyecto de delimitación del suelo urbano de Cheles, consistente en la ampliación del suelo urbano, en los alrededores de la carretera del río. (2008061693)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de abril 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 Cheles 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 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.

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 epigrafiada.
- 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 arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 24 de abril de 2008, las Ordenanzas Regulatoras de la UA-1 quedan redactadas como sigue:

1. CLASIFICACIÓN

Los terrenos incluidos en la presente ampliación de suelo urbano pasarán a estar clasificados como suelo urbano no consolidado, incluidos en la unidad UA-1, con el objetivo de completar la urbanización, para que la totalidad del suelo alcance la categoría de solares edificables.

La iniciativa será pública y la gestión directa mediante obras públicas ordinarias, acorde a lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX.

2. CONDICIONES DE RÉGIMEN DE SUELO

- 2.1. El suelo calificado como urbano en el presente Proyecto de Ampliación de Suelo Urbano no podrá ser edificado mientras no cumpla las determinaciones dispuestas en el art. 117 de la LSOTEX, y las siguientes establecidas en el PDSU de Cheles:
 - A. Merecer la calificación de solar, es decir, contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de agua, suministro de energía eléctrica acceso rodado y encintado de aceras en la vía a la que la parcela dé frente.
 - B. Estar comprendido dentro de las superficies edificables, es decir, no formar parte de vía, zonas verdes o libres o cualquier otra que este Proyecto especifique como espacio público no susceptible de edificación.
 - C. Cumplir con las superficies de parcela mínima edificable para las tipologías definidas en las Condiciones de Edificación del presente documento.
- 2.2. Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación o establecer acuerdo con alguno de los propietarios de los solares colindantes para redactar el proyecto de edificación conjunto.
- 2.3. En las zonas de suelo urbano colindante con carreteras o caminos vecinales existentes deberán observar lo establecido en la Ley de Carreteras.



2.4. El Excmo. Ayuntamiento o los organismos competentes procederán a la expropiación de los terrenos que hubiesen de pasar a dominio público para fines de interés social.

3. CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso de la Unidad UA-1 son las mismas condiciones de uso generales del PDSU de Cheles, que se adjunta a continuación.

3.1. A efecto de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- b) Comercial.
- c) Oficinas públicas y privadas.
- d) Espectáculos públicos y de reunión.
- e) Hostelería.
- f) Cultural.
- g) Deportivo.
- h) Sanitario.
- i) Religioso.
- j) Asistencial.
- k) Garajes y almacenes.
- l) Industrial limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesta por servicios artesanos, talleres, almacenes y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de vivienda o en edificio independiente próximo a ellas. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 dB. con prohibición de producir humos o vertidos contaminantes. Deberá contar con entrada independiente para este uso.

3.2. Las situaciones que se consideran como posibles son tanto en plantas de edificaciones como en aquéllas totalmente destinadas a este uso; excepto en aquellos casos cuya ubicación venga específicamente determinada en la documentación gráfica correspondiente, en cuyo caso no podrá modificarse el uso asignado.

3.3. Los usos no conformes que existan legalmente en el momento de la entrada en vigor de estas ordenanzas, serán señalados discrecionalmente por el Ayuntamiento atendiendo a su naturaleza. En todo caso un uso existente no conforme que ocupe solo parte de un edificio, predio, solar o espacio, no podrá extenderse al resto del área no ocupada por el mismo, ni hacer obras encaminadas a afianzar su permanencia.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se ha pretendido mantener los parámetros de las ordenanzas de edificación vigentes, teniendo en cuenta que en una PDSU no existen zonas normativas distintas por tipologías edificatorias o usos. Para la Unidad de Actuación UA-1, coincidente con el perímetro de suelo urbano ampliado, se establece una sola ordenanza edificatoria (E.U.H.).



La E.U.H. tiene las mismas determinaciones generales de edificación de la PDSU., limitándose no obstante algunas condiciones de edificabilidad y número de plantas al objeto de no sobrepasar los parámetros máximos de edificabilidad bruta indicados en la LSOTEX, destinándose fundamentalmente a vivienda unifamiliar alineada a los viales y adosada a los linderos laterales, pero admitiendo todos los usos compatibles con el residencial.

4.A. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA (E.U.H.).

4.A.1. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN AUTORIZABLE.

- a) Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (MI): entendiéndose por tal aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 m medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación y ventilación. En el caso de que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar. En ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder los 3 m de altura.
- b) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM): entendiéndose por tal aquella que ocupa todo el frente de la alineación y tiene su fachada posterior retranqueada en toda su longitud respecto al testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:
 - Dimensión del patio de manzana: el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación, mínimo 9 m. Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna.
 - La alineación interior de la edificación con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 m de la calle.
- c) Edificación aislada (AS): se define como edificación exenta en el interior del solar o adosada a un lindero, permitida exclusivamente en edificios escolares o públicos.

4.A.2. ALINEACIONES.

Preceptivamente las fachadas de las edificaciones seguirán la alineación de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni en altura.

4.A.3. PATIOS DE LUCES INTERIORES.

Se podrán proyectar siempre que cumplan las dimensiones especificadas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

4.A.4. MEDIANERÍAS.

Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros a menos que éstos sean recubiertos y blanqueados.



4.A.5. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

- En calles de ancho menor o igual a 8 m. No se autorizarán salvo que el carácter típico de la calle justifique su construcción, siendo su dimensión menor de 0,35 m.
- En calle de ancho superior a 8 m. El vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de la calle.
- Quedarán remitidos 0,20 m sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso.
- Se establecen los siguientes tipos de vuelo con las limitaciones específicas de cada uno de ellos:
 - a) Miradores o cuerpos de edificación cerrados: Sólo se autorizan si están contruidos a base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 50% de la fachada. En caso de no estar situados en planta baja, su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 m.
 - b) Balcones o voladizos abiertos: La longitud será libre, con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor a 1 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 m.
 - c) Impostas y cornisas con un vuelo máximo de 0,30 m.

4.A.6. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y REFORMA.

Se autorizan las obras de consolidación y reforma de la edificación existente, siempre que se cumpla lo establecido en la NORMA 4.^a-4.11 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura por el que se establecen estas condiciones mínimas.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

- 5.1. Las nuevas parcelas tendrán una superficie mínima de 100 m², la fachada mínima será de 5,5 m y fondo mínimo de 10 m.
- 5.2. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima edificable de 7,50 m, medidos a la cara inferior del forjado de cubierta, para un máximo de 2 plantas sobre rasante.
- 5.3. No queda autorizado el uso de las entreplantas ni el posible aumento de la edificación por posible retranqueo en la azotea (ático).
- 5.4. Los anchos de calle se medirán en el punto medio de cada manzana.
- 5.5. La altura libre en planta baja estará comprendida entre 2,50 y 4,50 m las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,50 y 3,50 m.
- 5.6. La ocupación máxima de la parcela será del 75% en uso residencial, pudiendo ocuparse el 100% de planta baja en otros usos. La edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m² en todos los usos.
- 5.7. En uso residencial será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.



FICHA DE LA U.A.-1

SUPERIFICE BRUTA DE LA U.A.-1: 65.497,29 M2 SUPERIFICE NETA DE LA U.A.-1: 54.854,91 M2			
ZONAS VERDES	SUPERIFICIE DOTACIONAL		VIALES
5.779,00 M2	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	16.196,70 M2
	10.642,38 M2	15.052,07 M2	
INICIATIVA PÚBLICA / GESTIÓN DIERECTA MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS LA ORDENACIÓN DETALLADA NO PRECISA PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m2/m2 / DENSIDAD MAXIMA: 35 VIV/Ha.			
APROVECH. MEDIO: 0.5 M2/M2	APROVECH. OBJ: 26.740,71 M2	APROVECH. SUBJ: 24.066,64 M2	
CES. LUCRAT	USOS GLOBALES	USOS COMPATIBLES	
2.674,07 M2 DE TECHO (10% / 26.740,71 M2)	RESIDENCIAL (26.740,71 M2 de techo)	Comercial, oficinas públicas y privadas. Espectáculos públicos y de reunión. Hostelería, cultural, deportivo. Sanitario, religioso, asistencial. Garajes y almacenes. Industrial compatible con viviendas.	
1.782,71 M2 DE SUELO (10% / 24.511,78 M2)	(17.827,14 M2 de suelo)		
PREVISIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS: 243 PLAZAS 1 PLAZA PRIVADA EN EL INTERIOR DE PARCELA POR VIVIENDA.			

ORDENANZAS							
	NÚMERO PLANTAS	OCUPACIÓN		EDIFICAB.	SUPERF. MÍNIMA	FACHADA MÍNIMA	ALTURA EDIFIC.
		BAJA	ALTA				
E.U.A.	2	75%	75%	1,5m2/m2	100 m2	5,50 m.	7.50 m.
OBSERVACIONES: 1.- El 25% del aprovechamiento objetivo se destinará a viviendas con algún tipo de protección. 2.- El número máximo de viviendas en la unidad es de 191 unidades.							