



RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 1 en Torremejía. (2008063657)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de septiembre 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 artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de 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, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue 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 Torremejía 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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del arts. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

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 el Plan Parcial del Sector 1 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución sus Ordenanzas Regulatoras.

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 la 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 siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, 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 25 de septiembre de 2008, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Sector 1, quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos del Área incluida en esta actuación Sector 1 (Entre las calles Santo Domingo y San Juan).

REFERENCIA A LAS CONDICIONES GENERALES SEÑALADAS EN EL PLAN PARCIAL.

En la ejecución del presente Plan Parcial de ordenación se aplicarán las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Torremejía, excepto en los artículos específicos del presente plan parcial.

3.1. NORMATIVA EN LA ZONA CALIFICADA COMO INDUSTRIAL.

Esta zona quedará afectada por los artículos reflejados a continuación.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES:

Datos Urbanísticos del Sector 1.

— El aprovechamiento dominante será industrial.

Artículo 1. Tipología de la edificación.

A los efectos previstos en las presentes Normas subsidiarias, se distinguen los siguientes tipos de edificación.

1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).



Es aquella que ocupa toda o parte de la parcela, con fachada en la alineación oficial exterior, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, la superficie correspondiente al fondo no edificado podrá destinarse a patio trasero, huerto familiar o similar.

Se autoriza en todo el suelo urbano y en el Suelo apto para urbanizar.

2. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Es aquella que, afectada por alineaciones oficiales y líneas de edificación tanto exteriores como interiores, ocupa totalmente el solar en los frentes de dichas líneas, disponiendo de patio interior de manzana definida por las fachadas interiores y, en su caso, de patios interiores de parcela.

Se autoriza en todo el suelo urbano y en el Suelo apto para urbanizar.

3. Edificación Aislada.

Es aquella edificación exenta, con solución de continuidad a otras edificaciones y unos retranqueos mínimos de tres metros respecto a todos los linderos de la parcela.

Solo se permite en Suelo Urbano para edificios Públicos de Equipamiento Comunitaria, y en suelo No Urbanizable.

4. Edificación Abierta (EA).

Es la edificación con bloques aislados, pareados sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques deberán quedar separados por espacios libres ajardinados, de superficie no inferior al 50% de la parcela neta, cuya conservación será por cuenta de los propietarios.

No se permite en todo el término municipal.

5. Edificación en Hilera.

Es la edificación a vivienda adosada a los linderos adosada a los linderos laterales de la parcela, formando un frente continuo con las edificaciones contiguas de igual tipología en la zona.

Cuando se adopta esta tipología se dispondrán agrupaciones mínimas de 10 unidades.

6. Edificación Industrial (EI).

Es la edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas.

7. Edificación Singular (ES).

Es la edificación de composición libre que, por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ningún de los tipos anteriormente definidos.

La autorización de esta tipología, así como la idoneidad de su composición quedará sujeta en todo caso a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.

**Artículo 2. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.**

La superficie máxima de parcela a ocupar por las edificaciones será la deducible de las limitaciones establecidas para cada tipo de edificación y área en que se proyecta, debiendo respetarse además respecto a la situación de los edificios las siguientes condiciones:

- Las construcciones, sean aéreas o subterráneas, solo podrán sobresalir de las alineaciones oficiales con los voladizos permitidos en estas Normas.
- En los casos en que se fijen retranqueos, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrán ocupar la faja de retranqueo.
- En el tipo de edificación aislada (ES) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a todos los linderos de la parcela.

Artículo 3. Número de plantas y altura de edificación (según art. 44 de las NNSS).

- Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical.
- La máxima altura permitida en todo el municipio es de dos (2) plantas y siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m), excepto en los de tipología Industrial (EI) que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m). No obstante cuando las condiciones particulares de cada clase de suelo se establecen otras limitaciones, se estará a la más restrictiva.
- Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:
 1. Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
 2. En el número de plantas no se incluirá los sótanos. Los semisótanos se incluirán en el citado número de plantas solo cuando la cara inferior del forjado sobresalga más de un metro (1,00 m) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto a la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 4. Altura de plantas (art. 46 de las NNSS).

- La altura de cada planta, según la definición del artículo 38.4, estará comprendida dentro de los siguientes límites:
 - Planta Baja: 3,00 – 4,50 metros.
 - Planta alta: 2,80 – 3,50 metros.
- La altura libre de piso, según la definición del artículo 38.4, será como mínimo:
 - Planta Baja uso residencial: 2,80 metros. (*)



- Planta Baja otros usos: 3,00 metros.
- Planta primera: 2,50 metros (*).

(*) En las viviendas de protección oficial se tomarán, como valores mínimos, los vigentes en la normativa para este tipo de vivienda.

Artículo 5. Condiciones de Uso.

— Uso Característico:

- Industrial y almacenaje, categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

— Usos Compatibles:

- Residencial Familiar, restringido a las viviendas necesarias para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones que se autoricen.
- Garaje y Aparcamientos (G1, G2, G3 y G4).
- Servicios: Oficinas (SO): Hotelero y Hostelero (SH); Sociorrecreativo (SS).
- Equipamiento comunitario (EA, ED, ES1, ES2, EU).
- Espacios libre (LV y LP).
- Infraestructuras abastecimiento de agua IA, excepto instalaciones de depuración.
- Infraestructuras saneamiento, excepto instalaciones de depuración de aguas residuales.
- Infraestructura energía eléctrica (IE), excepto subestaciones y nuevas líneas de alta tensión aéreas.
- Infraestructura alumbrado público (IL).
- Infraestructura telefonía (IT).
- Transporte y comunicaciones: red viaria (TV).

Artículo 6. Tipología de la Edificación (según art. 152 de NNSS).

Se autorizan, de entre los definidos en el artículo 39 de las NNSS, los siguientes tipos de edificación.

- Edificación en Manzana cerrada Densa con patio de parcela. MD.
- Edificación en Manzana cerrada con patio de manzana. MM.
- Edificación Industrial. EI.
- Edificación Singular. ES.

**Artículo 7. Coeficiente de parcelación. (Según art. 153 de NNSS).**

Tipo de edificación	Fachada	Fondo	Superficie
Manzana cerrada	5,00 m	12,00 m	60,00 m ²
Manzana cerrada	15,00 m	25,00 m	400,00 m ²
Edificación industrial. EI	10,00 m	20,00 m	300,00 m ²
Edificación Singular. ES	(*) m	(*) m	(*) m ²

(*) Para este tipo de edificaciones las dimensiones serán libres, aunque deberán justificarse adecuadamente en relación con la composición edificatoria propuesta y, en todo caso, su eterización, con las modificaciones que estime pertinentes sobre la propuesta realizada en el correspondiente anteproyecto, corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 8. Condiciones de Aprovechamiento.

1. Máxima ocupación de parcela:

- 100% de la parcela neta edificable en planta baja.
- 100% de la parcela neta edificable en planta alta.

2. Altura máxima:

- 2 plantas y diez metros.

3. Edificabilidad máxima respecto a la parcela neta edificable.

- Uso Industrial: 2,00 m²/m².
- Uso servicios y garaje – aparcamiento: 1,50 m²/m².

4. Edificabilidad máxima respecto a la superficie total del sector:

- 1,25 m²/m².

5. Limitaciones a la zonificación.

- Superficie máxima suelo industrial: 60%.
- Superficie máxima suelo uso servicios y garaje-aparcamiento: 10%.
- Superficie mínima de dotaciones: 15%.
- El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en las normas subsidiarias y en las ordenanzas reguladoras específicas del presente plan parcial.
- Los elementos de ordenación que aparecen tienen un carácter vinculante.

**Artículo 9. Dotaciones. (Según art. 74 de la LSOTEX y 28 del REPLANEX).**

a. Dotacional.

La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada.

En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

b. Plazas de aparcamiento.

1 por cada 100 m² de edificación, al menos 50% anexas al viario.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

ORDENACIÓN: Superficie bruta:

21.268,00 m² (según las Cédula Urbanística).

20.500,00 m² (según las NNSS).

21.366,05 m² (según topográfico).

21.673,00 m² (según escrituras).

USO EN INTENSIDAD: Usos Tipología: Industrial, Dotacional y Zonas Verdes.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTE:

- El aprovechamiento dominante será industrial.
- El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en las NNSS.
- Los elementos de ordenación que aparecen tienen un carácter vinculante.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

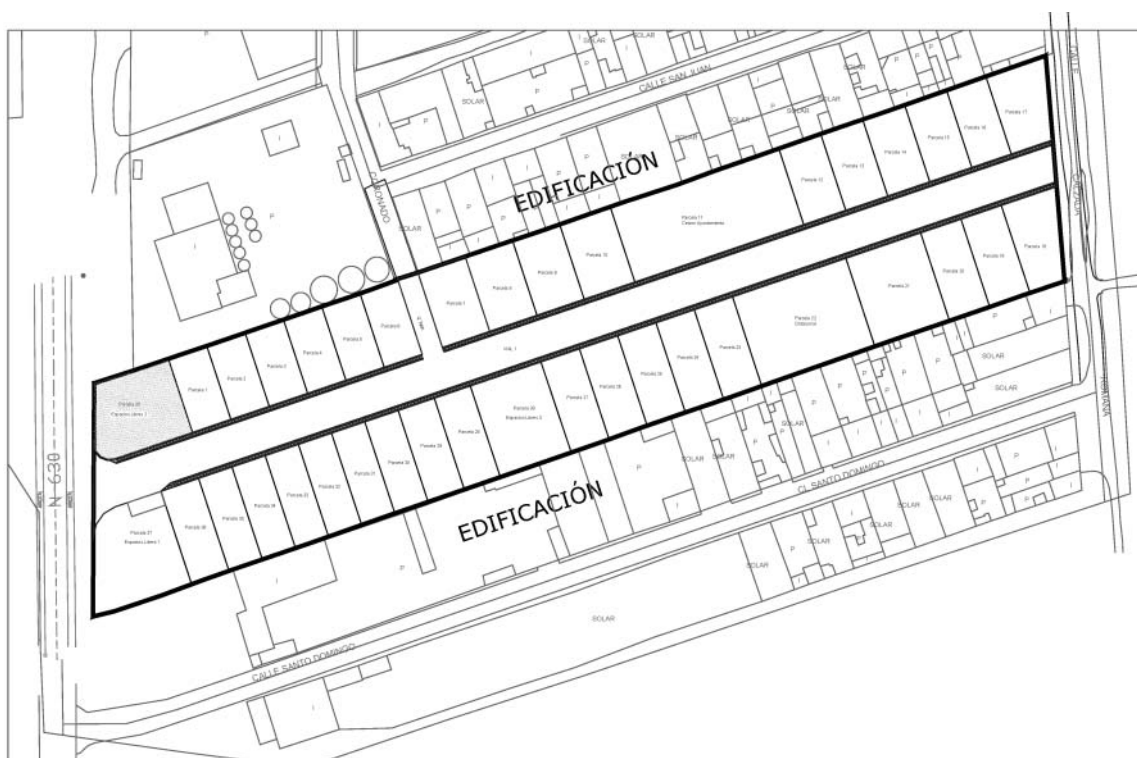
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Sector 1.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

3.2. ORDENACIÓN POR MANZANAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 1 - Espacio Libre 2. Parcela 38.

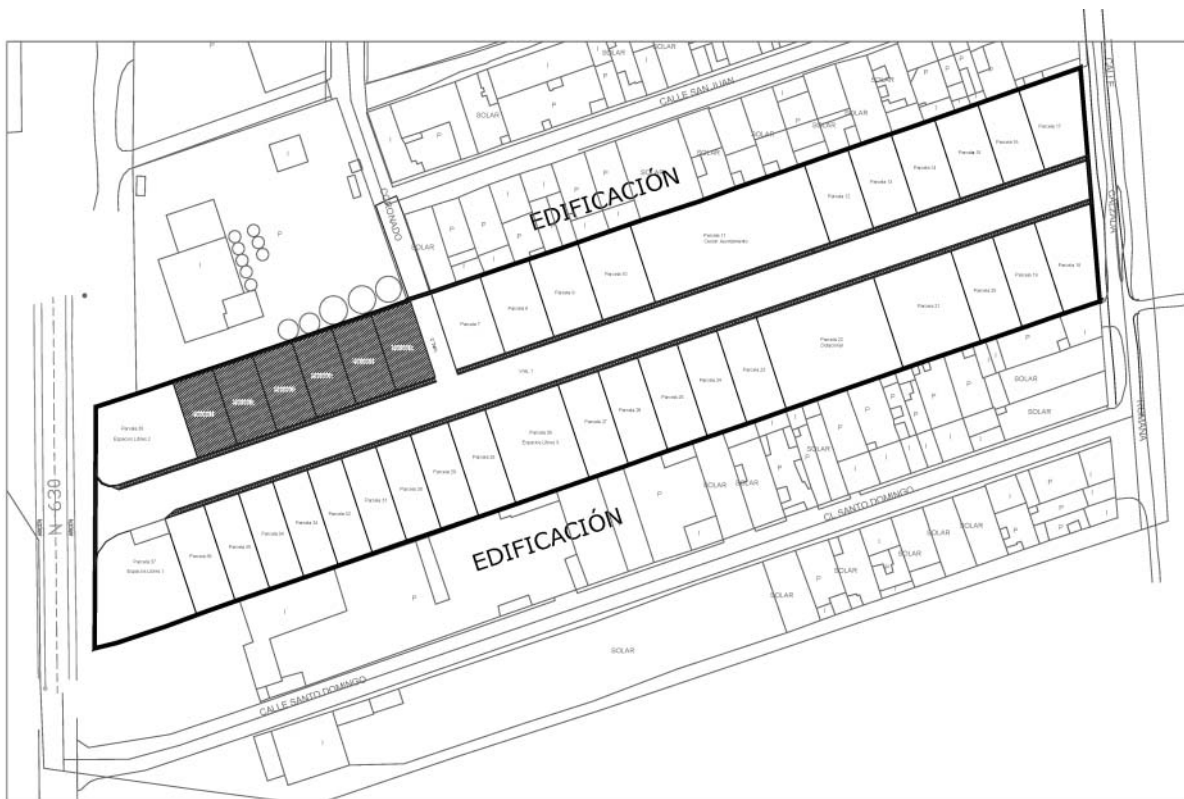
Superficie total de la manzana (m ²)	678,25 m ²
Número máximo de plantas	-
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	-
Ordenanzas de aplicación	ESPACIO LIBRE
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





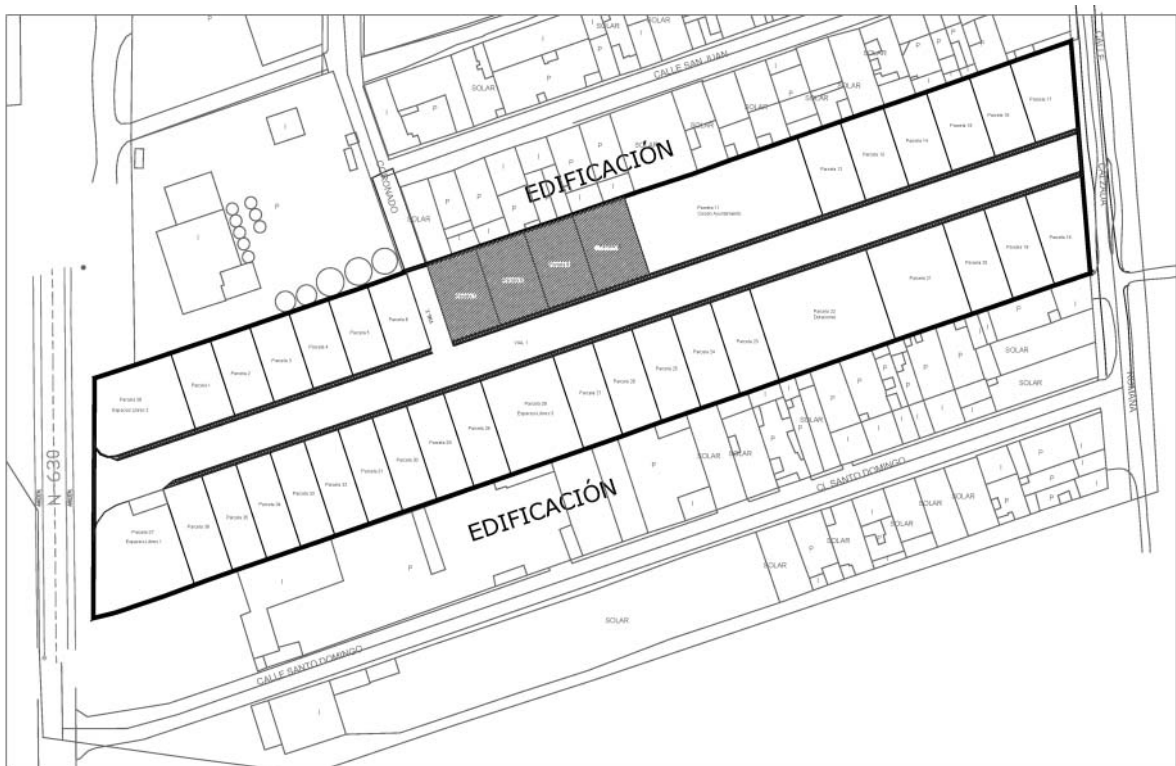
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 2 - Parcela de la 1 a la 6.

Superficie total de la manzana (m ²)	678,25 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación



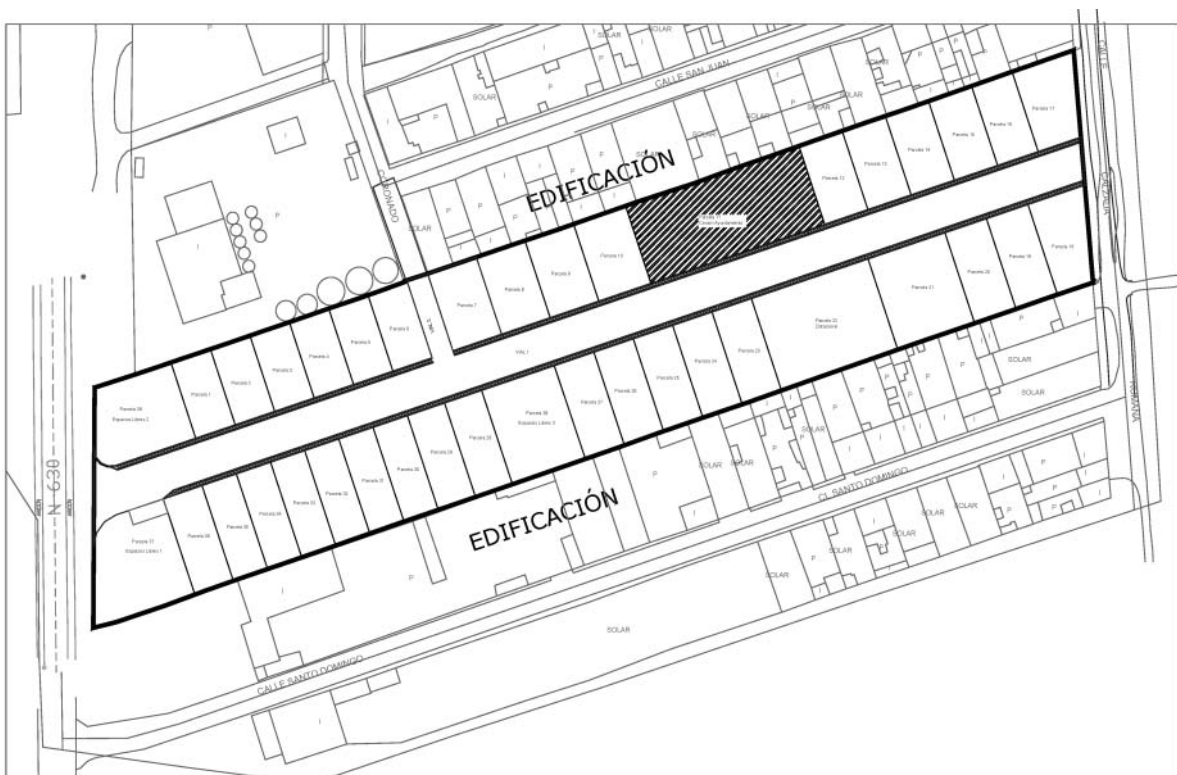
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 3 - Parcela de la 7 a la 10.

Superficie total de la manzana (m ²)	1.531,45 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación



CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 4 - Parcela 11. Cesión Ayuntamiento.

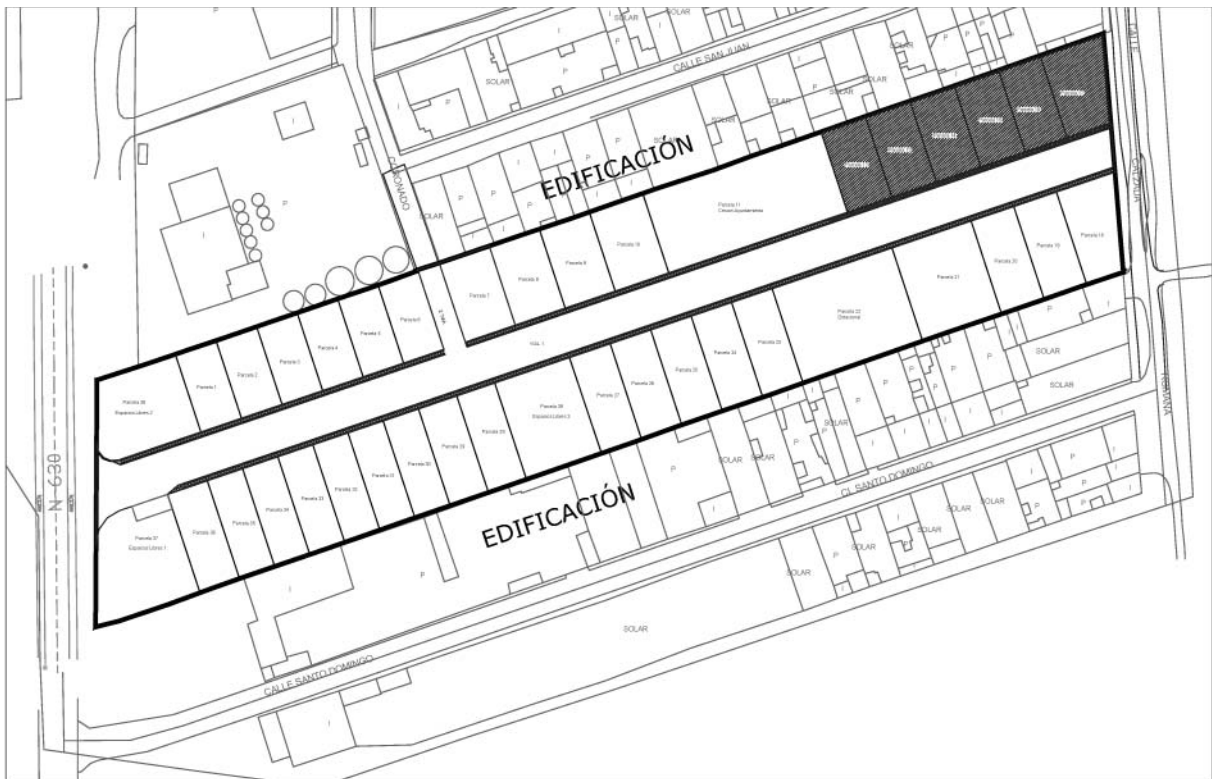
Superficie total de la manzana (m ²)	1.351,96 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 5 - Parcela de la 12 a la 17.

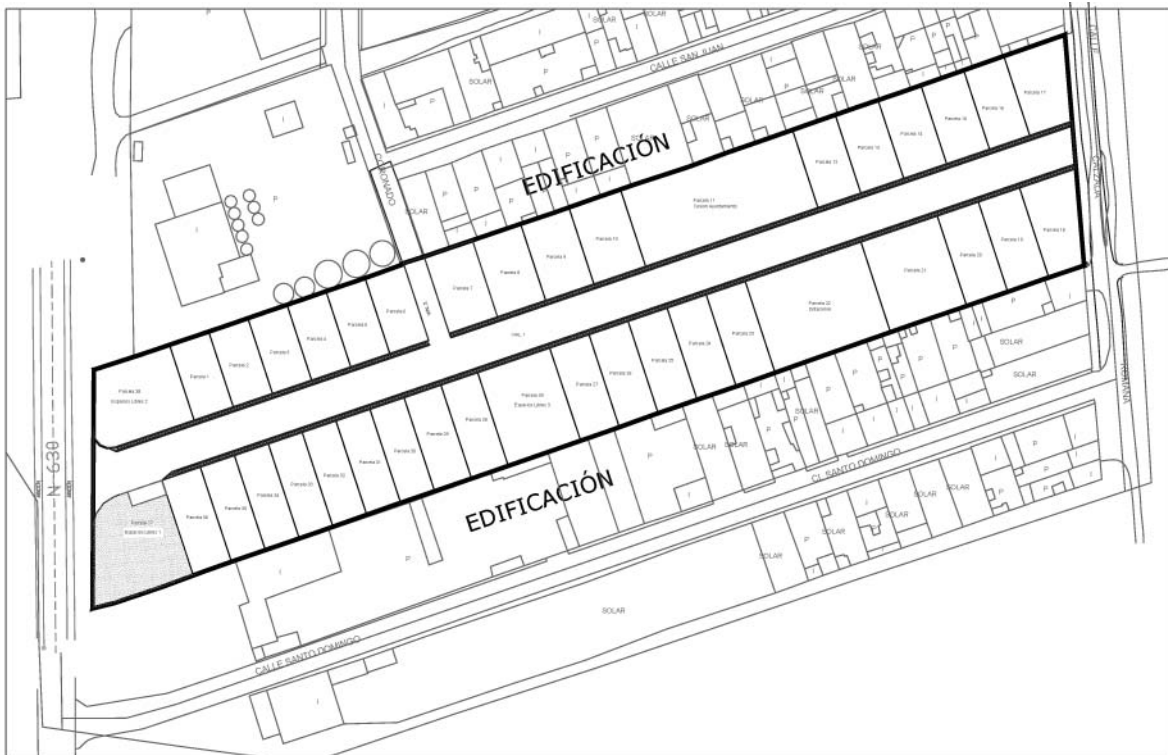
Superficie total de la manzana (m ²)	2.112,70 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 6 - Espacio libre 1. Parcela 37.

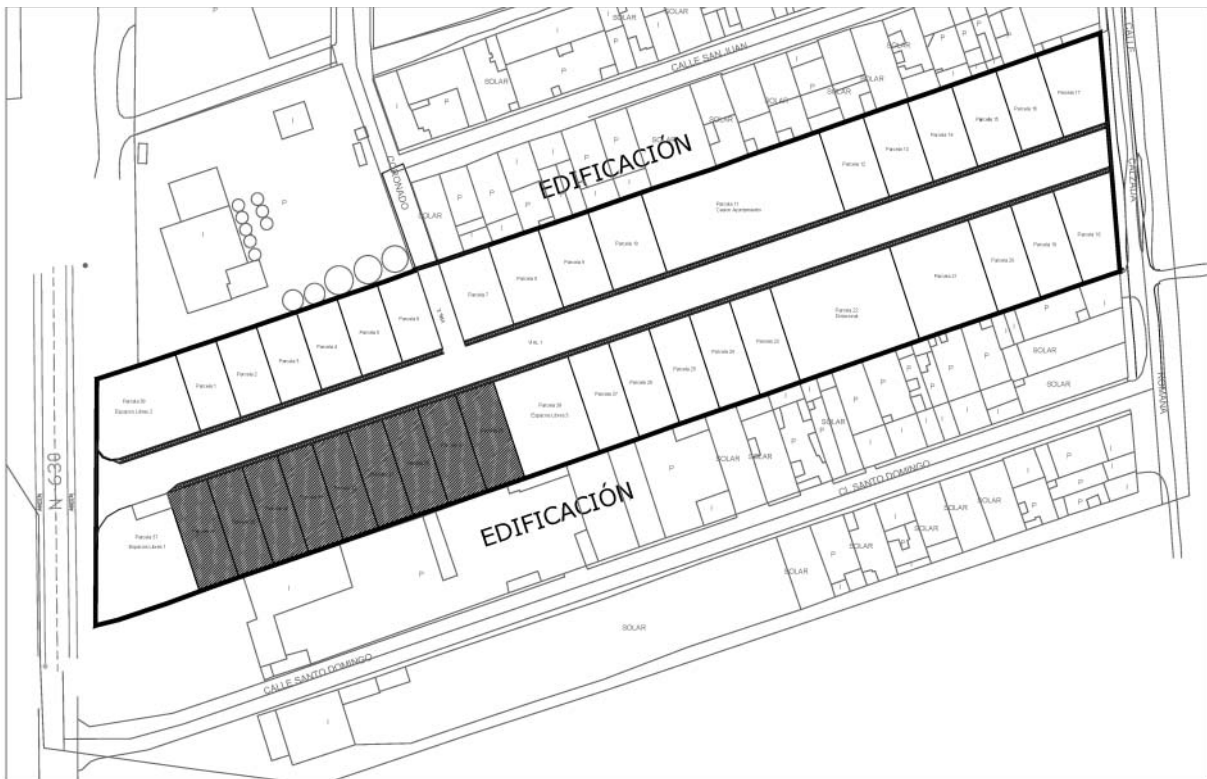
Superficie total de la manzana (m ²)	775,96 m ²
Número máximo de plantas	-
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	-
Ordenanzas de aplicación	ESPACIO LIBRE
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





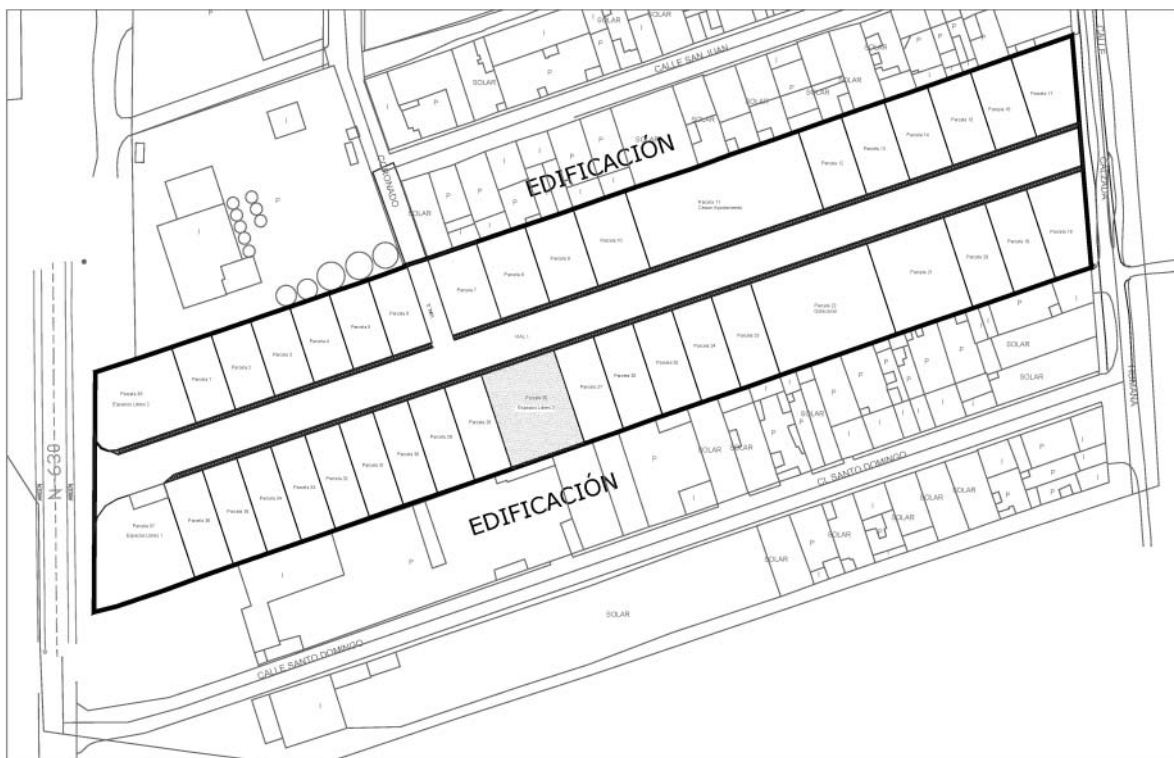
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 7 - Parcela de la 28 a la 36.

Superficie total de la manzana (m ²)	3.025,27 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación



CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 8 - Espacio libre 3. Parcela 39.

Superficie total de la manzana (m ²)	685,00 m ²
Número máximo de plantas	-
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	-
Ordenanzas de aplicación	ESPACIO LIBRE
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 9 - Parcela de la 23 a la 27.

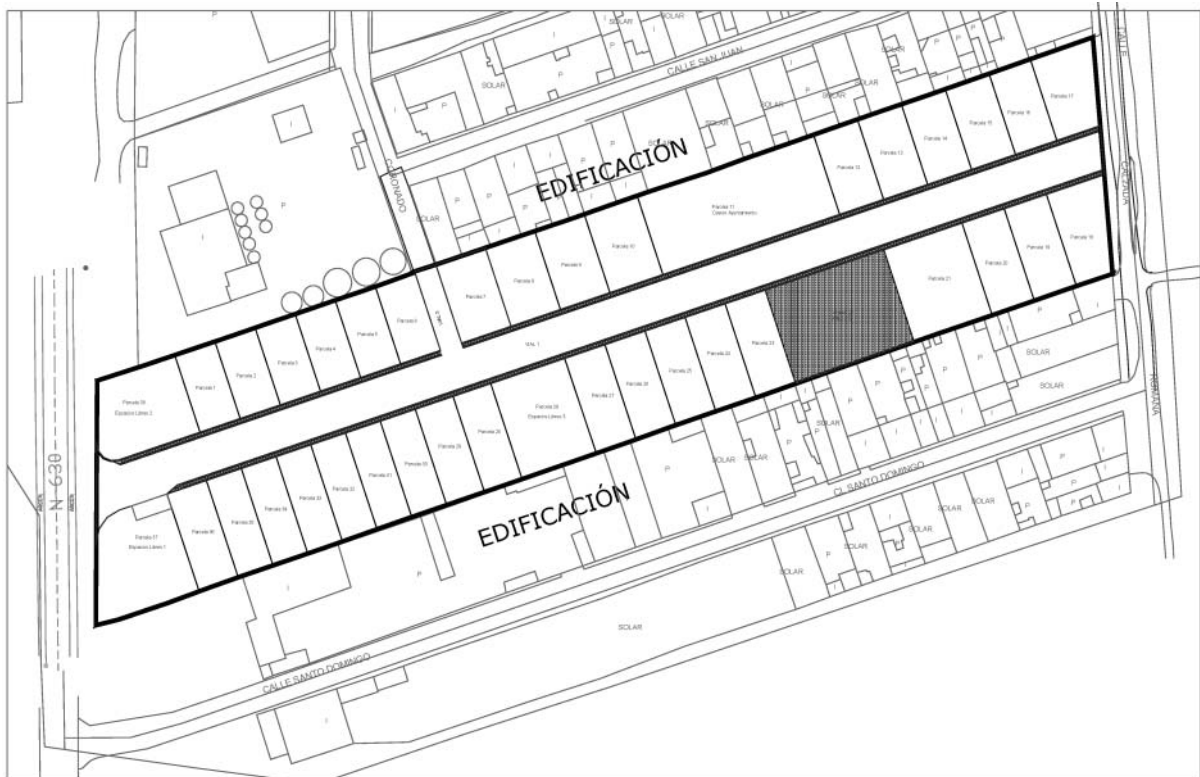
Superficie total de la manzana (m ²)	1.828,45 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 10 - Parcela 22. DOTACIONES.

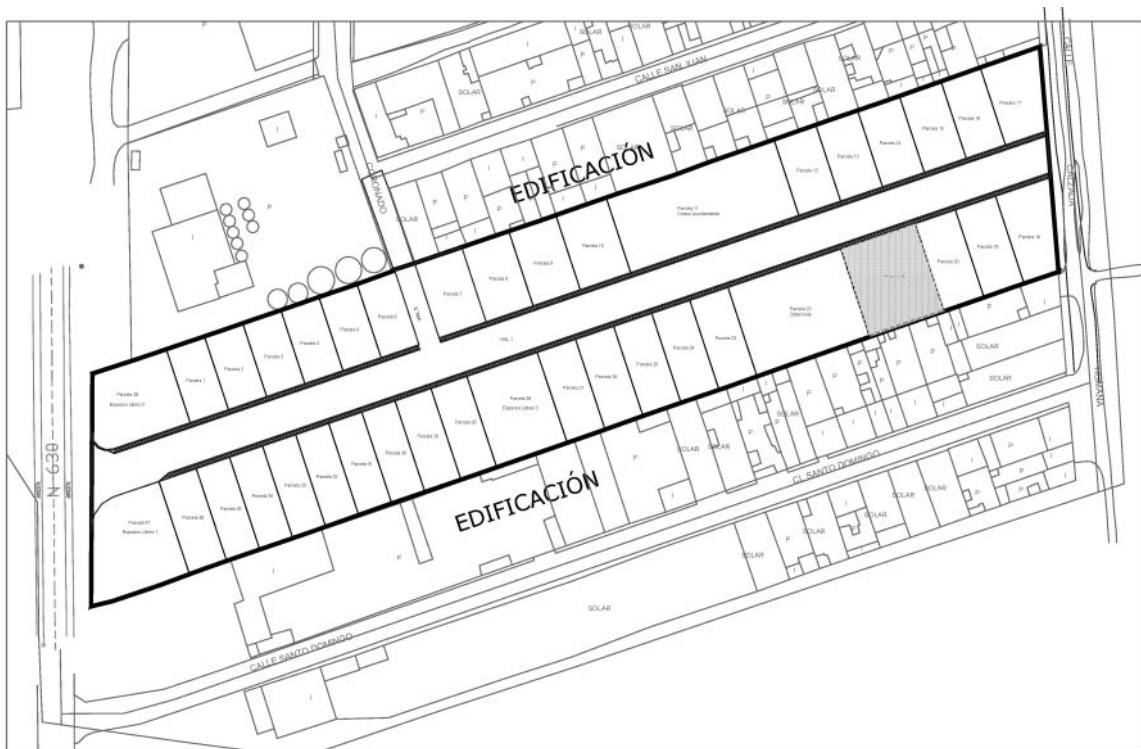
Superficie total de la manzana (m ²)	1.068,30 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	DOTACIONAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





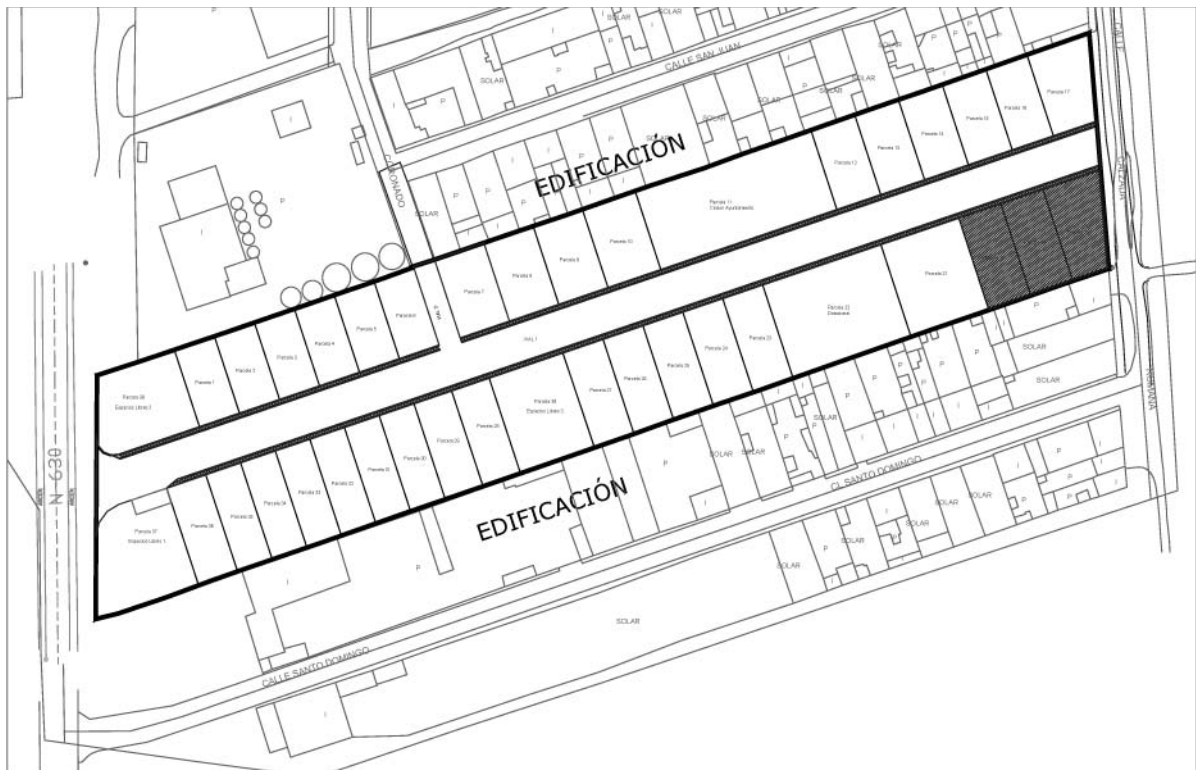
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 11 - Parcela 21.

Superficie total de la manzana (m ²)	700 m ²
Número máximo de plantas	DOS
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	1,5
Ordenanzas de aplicación	Suelo Servicios y Garaje Aparcamiento
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación



CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA 12 - Parcela de la 18 a la 20.

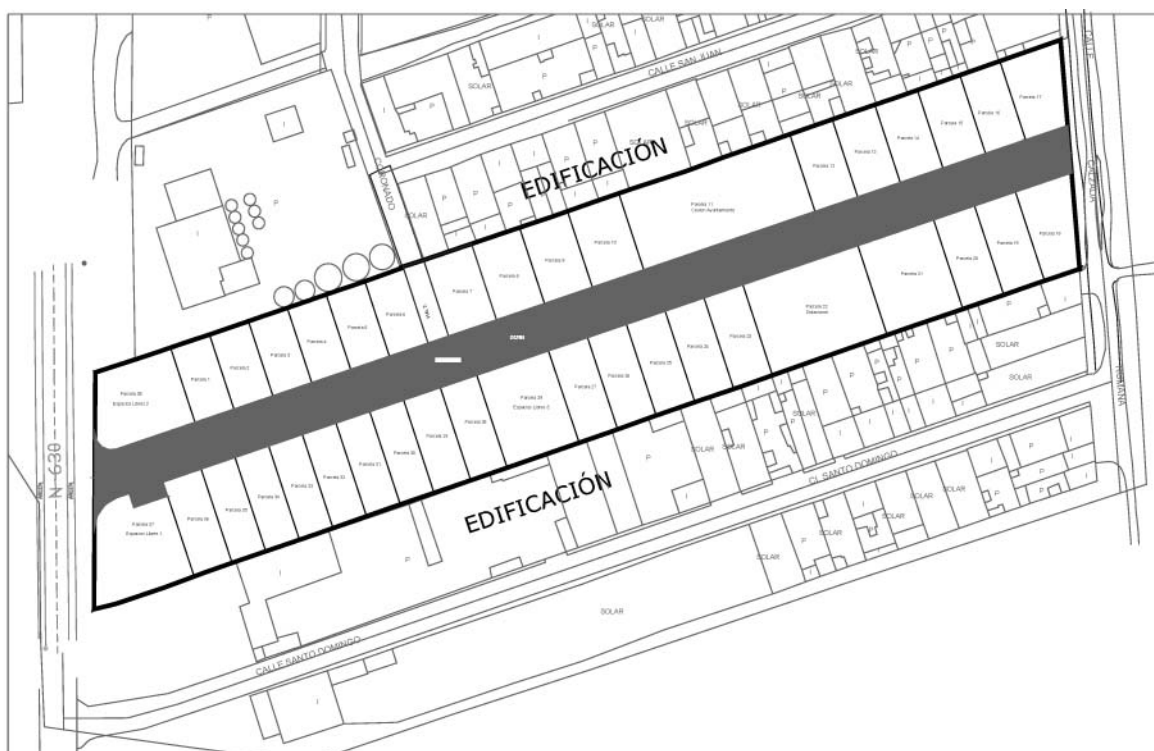
Superficie total de la manzana (m ²)	1.169,80 m ²
Número máximo de plantas	DOS (10 metros)
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	2
Ordenanzas de aplicación	INDUSTRIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. Parcela 40. Vial 1.

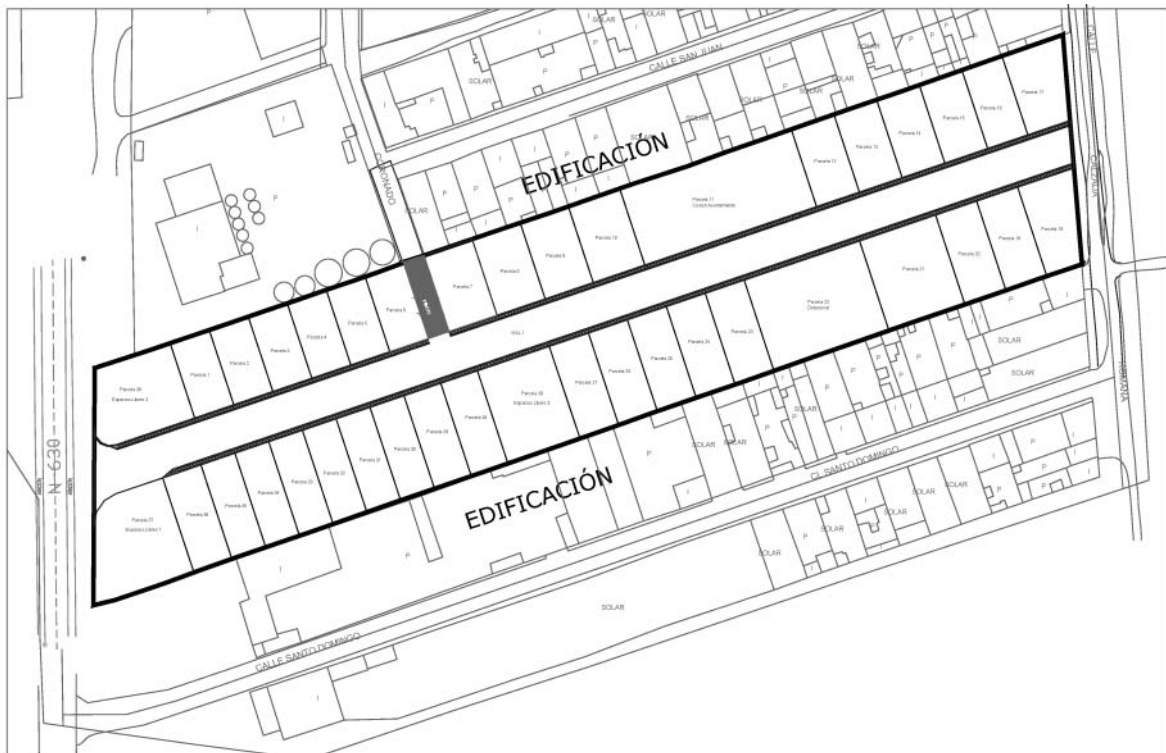
Superficie total de la manzana (m ²)	4.477,59 m ²
Número máximo de plantas	-
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	-
Ordenanzas de aplicación	VIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación





CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. Parcelade 41. Vial 2.

Superficie total de la manzana (m ²)	161,32 m ²
Número máximo de plantas	-
Coefficiente de Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S)	-
Ordenanzas de aplicación	VIAL
Alineaciones	Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación



...