



RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva de la modificación n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremenga, que consiste en la creación de una nueva Unidad de Actuación en el Sector de Suelo Urbanizable SAU-2 y su homologación correspondiente, y con uso principal residencial. (2010061332)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de julio 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 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, 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 Torremenga 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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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, de 14 de diciembre —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.



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 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas 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 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 día siguiente al de 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 más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 31 de julio de 2008, se crean en la normativa urbanística la Sección 8.ª bis. Intensidad de ocupación de la Clave 06 bis. Familiar Adosada; el apartado 2. Condiciones particulares del sector SAU2 del Anexo I del Título 6; y el Anexo de Homologación del SAU2, que quedan redactados como sigue:

SECCIÓN 8.ª BIS. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 06 BIS. FAMILIAR ADOSADA.

Artículo 5.5.76.Bis. Definición.

Regula la edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.

Artículo 5.5.77.Bis. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

**Artículo 5.5.78.Bis. Retranqueos.**

No serán obligatorios los retranqueos de la edificación. No obstante de proyectarse deberán respetarse las servidumbres de luces y vistas legalmente establecidas.

Artículo 5.5.79.Bis. Parcela mínima.

Será de 100 m².

Artículo 5.5.79.Bis 2. Frente mínimo.

Será de 5,5 metros

Artículo 5.5.79.Bis 3. Frente máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.79.Bis 4. Superficie de ocupación máxima.

Será la resultante del resto de condiciones establecidas.

Artículo 5.5.80.Bis. Alturas.

La máxima altura será de dos plantas y 7 metros hasta la arista de coronación, debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior de un gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta, y sin sobrepasar en ningún caso las dos plantas.

Se permite el uso vividero del bajocubierta directamente vinculado con la vivienda situada en la planta inferior. La altura máxima de la cumbreira en este bajocubierta no podrá superar los 3,50 metros medidos desde el forjado de planta donde se ubique el bajocubierta. No se podrán abrir huecos de ventilación de bajocubierta en las fachadas debiendo realizarse los mismos enrasados en los planos inclinados de cubierta. El aprovechamiento bajocubierta, en el caso de plantearse, no computará edificabilidad.

Artículo 5.5.81.Bis. Edificabilidad.

1 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 5.5.82.Bis. Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento: permitido los Grupos I y VI, prohibidos todos los demás.
- b) Vivienda: permitido los Grupos I y II.
- c) Industria: prohibido en todas sus categorías.
- d) Comercio: permitidos los Grupos I y II en planta baja de edificios de viviendas.



- e) Oficinas: permitidos los Grupos I y II.
- f) Hostelería y hoteles: permitidos los Grupos II, III y IV.
- g) Cultural espectáculos y salas de reunión: prohibido en todas sus categorías.
- h) Educativo: permitidos los Grupos II y IV.
- i) Sanitario: permitido el Grupo II con consulta anexa a la vivienda de su titular.
- j) Religioso: prohibido en todas sus categorías.
- k) Deportivo: permitido el Grupo I.
- l) Agropecuario: prohibido en todos sus grupos.

TÍTULO 6. ANEXO I. APARTADO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-2.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SAU-2	
U.A. EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	SAU-2
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	13.609,42 m²
APROVECHAMIENTO	
Densidad de viviendas	35 Viv./Ha
Numero máximo de viviendas	47 Viv.
Aprovechamiento medio sector	0,50 m²/m²
Aprovechamiento edificable total	6.804,71 m²
Superficie de suelo de aprovechamiento privado Residencial	6.555,93 m²
CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	4.264,18 m²
Espacios libres de dominio y uso público Zonas Verdes	1.609,67 m²
Institucional y Equipamientos Públicos	1.179,64 m²
% Bruto de cesión (m ² sup. Cesión / m ² sup. bruta)	51,69 %
Sistema de Actuación recomendado: Compensación.	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:	
Ordenanza de aplicación: 06 BIS Familiar Adosada	
Documento de ordenación: Desarrollo por Plan Parcial. Podrá optarse por mantener la ordenación detallada incorporada en la unidad de ejecución propuesta, UA-SAU 2 , ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX (ley 15 /2001) siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de ordenación previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución.	
El sector constituye una única unidad de ejecución UA SAU-2. Homologado. Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % La UA se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución. Obligación de destinar el 25% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública. Reserva de aparcamientos: 68 plazas de las que 34 deberán ser públicas y 1 de éstas de minusválidos.	



ANEXO HOMOLOGACIÓN SAU-2.

Con carácter general se establece una ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E) consistente en:

- La clasificación y calificación del suelo, así como la superficie adscrita a este Suelo Urbanizable con ordenación detallada incorporada.
- El perímetro geométrico indicativo que define el sector, así como de las unidades de actuación que lo conforman.
- El establecimiento de los usos pormenorizados (principales y compatibles) y ordenanzas tipológicas de la zona de actuación.
- El establecimiento de un aprovechamiento medio para el sector de 0,50 m²t/m²s.
- El establecimiento de una densidad global de viviendas máxima para ambos sectores de 35 viv./ha.
- La obligación de destinar el 25% del aprovechamiento objetivo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- Determinación y localización de establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas (zonas verdes y dotaciones) de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el art. 74 de la LSOTEX. Se consideran estructurales las reservas dotacionales identificadas como tales gráficamente en los planos de ordenación estructural, así como su localización y sus dimensiones conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta.
- El establecimiento de un viario principal estructurante que hace las funciones de eje vertebrador de todo el sector entre sí y garantiza la correcta conexión con las alineaciones y rasantes propuestas por la trama viaria del municipio. Además se considerarán estructurales los viarios identificados gráficamente en los planos de ordenación estructural conforme a la ordenación propuesta.
- El establecimiento de la reserva de plazas de aparcamiento.
- Sector SAU-2. Reserva de aparcamientos: 68 plazas de las que 34 deberán ser públicas y 1 de éstas de minusválidos.

ORDENACIÓN DETALLADA.

Por otro lado la ORDENACIÓN DETALLADA (D) se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación estructural en cuanto a usos, viarios, reservas, etc., planteándose áreas con ordenación detallada incorporada.

Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales.
- Determinación y localización de establecimiento de la red secundaria de reservas para dotaciones públicas (zonas verdes y dotaciones) de acuerdo a los estándares mínimos



establecidos en el art. 74 de la LSOTEX. Se consideran detalladas las reservas dotacionales identificadas como tales gráficamente en los planos de ordenación detallada, así como sus dimensiones conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta.

- Determinación y establecimiento de los viarios públicos secundarios. Se consideran detallados todos los viarios identificados como tales gráficamente en los planos de ordenación detallada conforme a la ordenación propuesta.
- La localización de las reservas de plazas de aparcamientos.
- La posible apertura de nuevos viarios en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales.

Ficha resumen SAU-2:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SAU-2	
U.A. EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	SAU-2
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación(E)	13.609,42 m²
APROVECHAMIENTO	
Densidad de viviendas (E)	35 Viv./Ha
Numero máximo de viviendas(E)	47 Viv.
Aprovechamiento medio sector (E)	0,50 m²/m²
Aprovechamiento edificable total	6.804,71 m²
Superficie de suelo de aprovechamiento privado Residencial	6.555,93 m²
CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales (D)	4.264,18 m²
Espacios libres de dominio y uso público Zonas Verdes (E)	1.609,67 m²
Institucional y Equipamientos Públicos (E)	1.179,64 m²
% Bruto de cesión (m ² sup. Cesión / m ² sup. bruta)	51,69 %
Sistema de Actuación recomendado: Compensación.	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:	
Ordenanza de aplicación: 06 BIS Familiar Adosada (E)	
Documento de ordenación: Desarrollo por Plan Parcial. Podrá optarse por mantener la ordenación detallada incorporada en la unidad de ejecución propuesta, UA-SAU 2 , ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX (Ley 15 /2001) siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de ordenación previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución.	
El sector constituye una única unidad de ejecución UA SAU-2. (D)	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % (E)	
La UA se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución.	
Obligación de destinar el 25% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública. (E)	
Reserva de aparcamientos: 68 plazas de las que 34 deberán ser públicas y 1 de éstas de minusválidos. (E)	