



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Vicente de Alcántara, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de terrenos situados al sur de la calle Federico Rubio, creándose un nuevo sector residencial (SR-3). (2008063212)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre 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. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las 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, 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 San Vicente de Alcántara 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 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 puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 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 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 31 de octubre de 2007, se modifican los artículos 22, 119 y 125; el Capítulo II "Normas específicas para los Sectores SR-1 y SR-2" pasa a denominarse Capítulo II A - "Normas específicas para los Sectores SR-1 y SR-2"; y se añade el Capítulo II B "Normas específicas para el Sector SR-3", quedando redactados como sigue:

Artículo 22. Zonificación y Calificación.

Las zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Plurifamiliar.
 - Grado A: Residencial Plurifamiliar en Línea.
 - Grado B: Residencial Plurifamiliar Aislada.
- Zona IV. Industrial.
 - Grado A: Industrial Intensiva.
 - Grado B: Industrial Extensiva.
 - Grado C: Industrial Polígono.



- Zona V. Terciaria.
- Zona VI. Equipamiento Comunitario.
- Zona VII. Espacios Libres.

La delimitación espacial de cada una de las zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación n.º 5.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo Apto para Urbanizar:

- Zona II y Ordenanzas A y B. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria y en Línea. (Sectores Residenciales SR-1, SR-2 y SR-3).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

3. Suelo No Urbanizable:

- De especial protección:

- Arqueológica.

Banda de protección mínima en torno a los yacimientos de 150 metros de ancho.

- Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) Sierra San Pedro.

- A preservar por sus valores:

- Forestal.

Se califican un gran número de áreas con cubierta forestal existentes en el término municipal.

- De regadío.

Se trata de dos pequeñas áreas de huertas y regadío que se localizan puntualmente al Sur del término municipal y al Norte del enclave.

- Repoblación forestal y monte bajo.

Se trata de grandes áreas distribuidas por el término municipal, de repoblación forestal y monte bajo.

- Industria extensiva corchera.

Se proyectan dos zonas de Suelo No Urbanizable, al Oeste y al Noreste del núcleo urbano, a desarrollar cada una mediante un Plan Especial.



Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.

Artículo 119. División en zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se ha definido una zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de la homónima de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los tres Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en las siguientes zonas.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

— Sector Residencial SR-1.

— Sector Residencial SR-2.

Zona II y Ordenanzas A y B. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria y en Línea.

Que integra el siguiente Sector:

— Sector Residencial SR-3.

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación n.ºs 3 y 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

Para el desarrollo de esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en los Capítulos siguientes.

Artículo 125. Aprovechamiento de los Sectores y cesiones.

Los aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sectores SR-1 y SR-2: Aprovechamiento = 1,20 m²/m².

Sector SR-3: Aprovechamiento = 0,55 m²/m².

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que se marque como máximo por la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.



CAPÍTULO II B
NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-3

Artículo 134 bis. Ficha del Sector SR-3.

FICHA DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-3

SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR	11.945,00 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETIVO DEL SECTOR	6.583,43 m²
Aprovechamiento subjetivo:	5.925,09 m ²
Aprovechamiento de cesión:	658,34 m ²
CESIÓN DE DOTACIONES [>35% aprov. = 2304,2012 m²]	2.325,86 m²
Superficie de Zona Verde [>10% sup. Sector = 1,194,50m ²]	1.299,76 m ²
Otras Dotaciones	1.026,10 m ²
VIARIO	4.091,07 m²
Plazas de Aparcamiento	33,00 uds.
Edificabilidad global	6.583,43 m²
	0,55 m²/m²

REPARTO DE SUPERFICIES EN EL SECTOR

Superficie total	11.945,00	100%
Superficie edificada	5.528,07	46,74%
Superficie de viario	4.091,07	33,60%
Superficie dotaciones	2.325,86	19,66%

N.º DE PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO [m ²]	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD [m ² /m ²]	
				ORDENANZA	SUPERFICIE [m ²]	ORDENANZA	SUPERFICIE [m ²]
1	Residencial	A	111,08	80%	88	1,6	177,73
2	Residencial	A	822,27	80%	657	1,6	1315,63
3	Residencial	A	2196,32	80%	1756	1,6	3514,11
4	Residencial	Zona II	308,30	80%	246	2,4	739,92
5	Residencial	B	2090,10	80%	1672	0,4	836,04
6	Dotacional	Zona VI	641,10				
7	Zona Verde	Zona VII	1299,76				
8	Dotacional	Zona VI	385,00				

MODO DE DESARROLLO: GESTIÓN INDIRECTA. COMPENSACIÓN
LOS PROPIETARIOS DE MÁS DE 50% DE LOS TERRENOS
SE CONSTITUIRÁN EN AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
PARA PRESENTAR EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN SEGÚN ART.126 DE LA LESOTEX

**Artículo 134 bis2. Ordenanzas creadas para el Sector SR-3.**

ORDENANZA "A"

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	
Uso principal	Residencial Unifamiliar en Línea
Uso complementario	Equip. C. Espacios libres
Usos permitidos	Terciario Ind. 1. ^a Plurif.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Fachada mínima	5 m
Fondo mínimo	8 m
Superficie mínima	70 m ²
Tipología	En línea
Ocupación máxima	80%
Altura máxima	2 plantas
Edificab. máx. sobre parcela	1,60 m ² /m ²

ORDENANZA "B"

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	
Uso principal	Residencial Unifamiliar en Línea
Uso complementario	Equip. C. Espacios libres
Usos permitidos	Terciario Unifamiliar en hilera
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Fachada mínima	5 m
Fondo mínimo	8 m
Superficie mínima	70 m ²
Tipología	En línea
Ocupación máxima	40%
Altura máxima	2 plantas
Edificab. máx. sobre parcela	0,40 m ² /m ²