



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Serena, consistente en la redelimitación y modificación de las condiciones particulares del Sector n.º 2 en suelo urbanizable de terrenos colindantes con el Sector n.º 8. (2008063521)*

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 27 de marzo de 2008.

De conformidad con lo previsto en la disposiciones adicionales primera y segunda del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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 más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento.

Puesto que Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana 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 la 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.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de marzo de 2008, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, el Consejero de Fomento,

### **A C U E R D A :**

1. Aprobar definitivamente la modificación n.º 59 del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el artículo 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).

Mérida, a 2 de octubre de 2008.

El Consejero de Fomento,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de fecha 2 de octubre de 2008, se modifican en el Plan General de Ordenación Urbana los artículos 65, 70 y 78 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

#### **Artículo 65.**

Los sectores con aprovechamiento de la primera etapa coinciden con dos zonas de uso diferenciado, a saber:

- a) Los Sectores 1-A y 1-B coinciden con la zona 1, y su uso es íntegramente industrial.
- b) El Sector 2. Coincide con la zona 2 y su uso es residencial en parcela unifamiliar, residencial en edificio plurifamiliar exento y zonas para dotaciones.

#### **Artículo 70. Unidad mínima de ordenación. Subpoligonación.**

Se fija como unidad mínima de ordenación el Sector de manera que cada uno de ellos habrá de desarrollarse a través de un único Plan Parcial de Ordenación. A su vez, cada Plan Parcial de Ordenación deberá ser desarrollado según el sistema de actuación que corresponda a cada caso de acuerdo con las especificaciones de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Reglamentos de aplicación.

Los Planes Parciales que se refieran a la calificación industrial propondrán la delimitación en polígonos y/o unidades de actuación de acuerdo con las especificaciones de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En el resto de los sectores queda expresamente prohibida la posibilidad de subpoligonar las unidades de actuación, que habrán de desarrollarse en sectores completos. El suelo urbanizable programado se desarrollará en dos etapas, cada una de las cuales comprenderá los Planes Parciales, que en adelante se denominarán de la siguiente manera:



a) Primera etapa:

- Plan Parcial 1-A (industrial).
- Plan Parcial 1-B (industrial).
- Plan Parcial 2 (residencial+residencial).

b) Segunda etapa:

- Plan Parcial 0.2. y 3 (zona verde + equipamiento + residencial), denominado sector ZONA VERDE-AVENIDA DE LOS DEPORTES.
- Plan Parcial 4 (zona verde + residencial), denominado sector ZONA VERDE-ARROYO DE DOÑA MARÍA.
- Plan Parcial sector 5 (industrial), denominado sector ZONA INDUSTRIAL EN CARRETERA DE GUADALUPE.
- Plan Parcial sector 6 (industrial), denominado sector POLÍGONO INDUSTRIAL MONTE-POZUELO-1.
- Plan Parcial 7 (dotaciones + residencial), denominado sector HUERTA DEL CARMEN.
- Plan Parcial 8 (dotaciones + residencial), denominado sector LA ORDEN.

**Artículo 78. Condiciones particulares del Plan Parcial 2.**

Además de las condiciones generales de obligado cumplimiento se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Uso: Sector de uso mixto para residencial en parcela unifamiliar y residencial en edificio plurifamiliar, zona verde y dotaciones.
- b) Superficie: Comprende un ámbito de 52.604 m<sup>2</sup> (CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS).
- c) Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que supone una superficie máxima edificable sobre rasante de 47.344 m<sup>2</sup> (CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).
- d) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Con una densidad máxima de 65 viviendas por hectárea, se establece un número máximo de 342 viviendas (TRESCIENTAS CUARENTA Y DOS viviendas).
- e) Condiciones del trazado Y LA ORDENACIÓN: Es vinculante el esquema general de ordenación que tiene como base la localización de los terrenos de uso dotacional, con una superficie de 16.470 metros cuadrados, la prolongación del viario interior de conexión con el Sector 8 hasta la carretera EX-104 y el viario de borde paralelo a dicha carretera y a la Avenida Puerta de la Serena, al objeto de dar continuidad a los desarrollos urbanos.

La ordenación del Sector contemplará el acceso al Tenis Club a través del viario interior.



Los viarios secundarios residenciales plurifamiliares tendrán una anchura mínima de 15 (QUINCE) metros.

Los viarios secundarios residenciales unifamiliares tendrán una anchura mínima de 12 (DOCE) metros.

Los viarios de borde tendrán una anchura mínima de 15 (QUINCE) metros.

- f) Cesiones: El viario público y las correspondientes a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74.2.2.b) de LSOTEX.

La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector.

- g) FORMA DE GESTIÓN: Indirecta.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación o Concertación: A definir en Programa de Ejecución.

Si antes del 31 de diciembre de 2008 no se han recibido propuestas de actuación urbanizadora, el Ayuntamiento procederá a modificar el Sistema de Ejecución a Gestión Directa por Cooperación.

- h) Poligonación: El Sector se desarrollará en un único polígono, quedando prohibida su poligonación.

- i) PARCELACIÓN: Las condiciones de parcela mínima para los usos a desarrollar serán:

— Residencial en parcela unifamiliar: 120 m<sup>2</sup> (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) de superficie y 7 m (SIETE METROS) de fachada.

— Residencial en edificio plurifamiliar: 500 m<sup>2</sup> (QUINIENTOS METROS CUADRADOS) de superficie y 15 m (QUINCE METROS) de fachada.

- j) APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: Será el obtenido por aplicación de los coeficientes de homogeneización y parámetros descritos en la memoria del P.G.O.U., así como por el resto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

- k) RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: El 90% de las viviendas resultantes de la ordenación deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, dando cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena y la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio de la Junta de Extremadura para el Fomento de la construcción de viviendas sujetas a Régimen de Protección, aprobado en pleno ordinario el día 25 de enero de 2007 por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena para el desarrollo urbanístico de la "Corona Este".