



RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2008, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 55 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Serena, consistente en la reclasificación, de Suelo No Urbanizable (clave 18) a Suelo Urbanizable de uso residencial, de terrenos junto al Club de Tenis, creando un nuevo Sector n.º 8 "La Orden" y la redelimitación del Sector n.º 2. (2008061046)

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 31 de enero de 2008.

De conformidad con lo previsto en la disposición adicional primera 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 (DOE n.º 127, de 3 de noviembre), en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre; y el art. 3.7 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 radicarán, 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 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 31 de enero 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,

ACUERDA :

1. Aprobar definitivamente la modificación n.º 55 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, el 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 Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 28 de marzo de 2008.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 28 de marzo de 2008, se modifican en la Normativa Urbanística los artículos 64,67,70,78 y 80.cinco, que quedan redactados como sigue:

Artículo 64.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo, el Suelo urbanizable Programado se divide en dos etapas de actuación, cada una de cuatro años de duración. La etapa 1 se divide en dos sectores con aprovechamiento y un tercer sector (sector 0, sistemas generales) sin aprovechamiento. La etapa 2 se divide en seis sectores con aprovechamiento.

Artículo 67. Sectores con aprovechamiento de la 2.ª etapa.

Los sectores con aprovechamiento de la segunda etapa constan cada uno de ellos de las siguientes zonas:

- a) El Sector 0.2 y 3 consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar, residencial en edificio plurifamiliar entre medianeras, residencial en edificio plurifamiliar exento, zona verde y equipamiento comunitario educativo.
- b) El Sector 4 consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar, residencial en edificio plurifamiliar exento, industria y zona verde.
- c) El Sector 5 corresponde a los terrenos de la Carretera de Guadalupe, incluidos en la Modificación Puntual n.º 39, y su uso es íntegramente industrial.
- d) El Sector 6 corresponde a los terrenos situados al sureste del casco urbano y a ambos márgenes de la Carretera EX-104 a Cabeza del Buey, incluidos en la Modificación Puntual n.º 49, y su uso es industrial y de equipamientos.
- e) El Sector 7, denominado "Huerta del Carmen", corresponde a los terrenos situados al Sureste del casco urbano, con frente a la Avenida Puerta de la Serena y colindante con la Urbanización Las Mimosas y consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar y residencial en edificio plurifamiliar exento y zonas para dotaciones.
- f) El Sector 8, denominado "La Orden", corresponde a los terrenos situados al Este del casco urbano, con frente a la Avenida Puerta de la Serena (carretera EX-104 R) y colindantes al



Sur con el Sector 2 y las instalaciones del Tenis Club y al Norte con el camino de Entrada y consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar y 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).

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: Plan Parcial de uso exclusivo residencial de baja densidad.
- b) SUPERFICIE: Comprende un ámbito de 5,8795 Has.
- c) EDIFICABILIDAD: La edificabilidad será de 0,287 metros cuadrados/metros cuadrados, que supone la construcción de 16.874 metros cuadrados. El defecto de edificabilidad



respecto de la global de la primera etapa será compensada mediante la reducción de las cargas de este sector a tenor de lo dispuesto en el art. 84-2b) de la L.S.

- d) **CONDICIONES DEL TRAZADO:** Será vinculante el ámbito de actuación y la situación de los espacios libres de cesión obligatoria y gratuita, así como los puntos de entrega de la red interior a la Ronda. El resto queda sometido a la normativa de "propuesta de trazado".
- e) **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Por compensación/concertación: A definir en Programa de Ejecución.
- f) **CESIONES:** Será de cesión obligatoria y gratuita los siguientes sistemas interiores: Red viaria, espacios libres y equipamiento social, no fijándose reservas de dotación escolar al no alcanzar las cesiones entidad suficiente para la construcción de un centro de EGB de dimensiones mínimas. Para hacer frente a lo dispuesto en el apartado c) de este mismo artículo, las cargas se reducen en el sentido de suprimir la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo, lo que equipara el coeficiente de aprovechamiento del sector al Medio de la etapa.
- g) **POLIGONACIÓN:** El Plan Parcial se desarrollará en un único polígono, quedando prohibida la poligonación del sector.
- h) **OTRAS CONDICIONES:** El Proyecto de Compensación tendrá en cuenta la casuística de los diferentes propietarios incluidos, en orden a distribuir las cargas en función de los beneficios. Así, se admitirá la posibilidad de excluir del pago del canon de urbanización a aquellos propietarios que tengan actualmente resueltos sus servicios con independencia de los del sector en orden a una situación urbanística legalizada, y de repercutirlos a dichos propietarios si, como consecuencia de eventuales parcelaciones, cambios de acceso, etc., hicieran uso de los sistemas interiores del Plan.

Será obligatoria la inclusión en el proyecto de urbanización, en la proporción que se fije, del Club de Tenis, el cual, si bien se halla fuera del ámbito del sector, reorganizará sus accesos a través del mismo beneficiándose de sus sistemas interiores.

El Ayuntamiento facilitará la ocupación de aquellos terrenos afectos a los sistemas generales que sea necesario usar provisionalmente para acceso a la urbanización, según el procedimiento del art. 52 de R.G., precisamente en los puntos previstos para el acceso definitivo. Queda prohibida la conexión del sector a la carretera de Castuera.

Artículo 80. Cinco. Condiciones particulares del Plan Parcial del Sector 8: La Orden.

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 124.295 m² (CIENTO VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).
- c) **EDIFICABILIDAD:** 0,6438 m²/m², que supone una superficie máxima edificable sobre rasante de 80.020 m² (OCHENTA MIL VEINTE METROS CUADRADOS).
- d) **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** Con una densidad máxima de 39,59 viviendas por hectárea, se establece un número máximo de 492 viviendas (CUATROCIENTAS NOVENTA Y DOS viviendas).



- e) **CONDICIONES DEL TRAZADO Y LA ORDENACIÓN:** Es vinculante el esquema general de ordenación que tiene como base la localización del sistema general rodoviario y el viario paralelo e intermedio o gran bulevar, así como la situación de los terrenos de cesión gratuita y los puntos de enlace de la red viaria con la carretera EX104 R, con el Sector 2 y con los terrenos situados al este de las instalaciones del Tenis Club, al objeto de dar continuidad a los desarrollos urbanos.
- 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 secundarios de vía intermedia tendrán una anchura mínima de 8 (OCHO) 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 LESOTEX, en concordancia con las reservas para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.
- El suelo destinado a sistema general rodoviario.
- 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/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 será:
- Residencial en parcela unifamiliar: 120 m² (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) de superficie y 7 m (SIETE METROS) de fachada.
 - Residencial en edificio plurifamiliar: 500 m² (QUINIENTOS METROS CUADRADOS) de superficie y 15 m (QUINCE METROS) de fachada.
- j) **APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:** El sector se configura como un área de reparto, con un aprovechamiento total de 89.458 U.A. (expresado en Unidades de Aprovechamiento Ponderado referido al uso y tipología característico) equivalentes a 80.020 m² de superficie edificable con la aplicación de los coeficientes correctores de ponderación.
- 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.