



RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, 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 Fuente de Cantos, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de terrenos sitos en calle San Benito y calle Valencia, creándose el Sector SR-2 de suelo urbanizable. (2009062078)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de abril 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 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 Fuente de Cantos 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 radicarán, 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 —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 del presente Plan Especial.



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 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 más arriba indicado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 24 de abril de 2008 se crea el TÍTULO DÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE en las Normas Subsidiarias de Fuente de Cantos, que queda redactado como sigue:

NORMATIVA Y ARTICULADO DE APLICACIÓN EN LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS QUE GENERAN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SR-2

(Texto Refundido con las NNSS vigentes en Fuente de Cantos)

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SR-2

Artículo 10.6.1. Definición, caracterización y superficies.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación n.º 9.a y n.º 9.b, como Sector SR-2 de Uso Residencial Unifamiliar en Casco Urbano.

La superficie total estimada es:

SR-2: 15.236,88 m².

Se delimitará en el correspondiente Plan Parcial y Programa de Ejecución del Sector, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

**Artículo 10.6.2. Objetivos.**

Entre los objetivos que se pretenden conseguir con esta ampliación de suelo urbano están:

- Recuperación de una zona tradicionalmente degradada mediante la construcción de nuevas viviendas residenciales, que cumplan todos los estándares mínimos de habitabilidad, accesibilidad..., y que puedan servir para evitar un crecimiento descontrolado en la zona, como se ha realizado hasta ahora.
- Dotar a la zona próxima de una serie de servicios (terciario, complementario...) de la que ahora carece.
- Ordenar los territorios de su ámbito y futuros crecimientos por esta zona.
- Obtención de suelo dotacional, con el que el Ayuntamiento puede ampliar los servicios públicos al municipio en una zona con limitaciones en los mismos.

Artículo 10.6.3. Zonificación.

Los límites del Sector se fijan en el plano n.º 9.a de las NNSS. En lo relativo a equipamientos y espacios libres se indica la superficie y una ubicación orientativa, definiéndose ésta definitivamente en el Plan Parcial y Programa de Ejecución correspondiente.

Artículo 10.6.4. Condiciones de Uso.

- Uso Global: Residencial.
- Usos Pormenorizados permitidos:
 - Uso principal: Residencial en línea, Unifamiliar o Bifamiliar.
 - Usos complementarios:
 - Necesarios:
 - Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Permitidos:
 - Terciarios.
 - Residencial en línea plurifamiliar.
- Usos Pormenorizados prohibidos:
 - Agrícolas.
 - Industrial.



- Residencial en hilera y aislada.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 10.6.5. Nivel de intensidad.

1. Aprovechamiento medio del Sector.

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, expresándose en m² de techo por m² de superficie del Sector.

Se permite un aprovechamiento del Sector de 0,65 m²/m².

2. Edificabilidad bruta.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible entre la superficie total del Sector.

Se permite una edificabilidad máxima de 0,65 m²/m².

3. Edificabilidad máxima de los equipamientos.

Se permite un valor de 0,45 m² construibles por m² de superficie del Sector.

4. Edificabilidad neta sobre parcela.

El valor de la edificabilidad neta sobre parcela es el de 1,40 m² de techo por cada m² de Sector.

5. Edificabilidad máxima de usos complementarios.

Se limita al 30% de la edificabilidad = $0,30 \times 9.903,97 = 2.971,19 \text{ m}^2$.

6. Densidad máxima.

Se permite una densidad máxima total de 50 viviendas por hectárea.

7. Capacidad máxima.

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-2: $1,524 \text{ has} \times 50 = 76,2 \text{ viviendas}$.

Artículo 10.6.6. Condiciones de parcelación.

Se define como superficie mínima segregable para edificar la porción de terreno susceptible de ser edificada que cumple las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Fachada: 6,00 metros.
- b. Fondo: 15 metros.
- c. Superficie: 120 m².



Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con otras de nueva calificación a través de este documento, con el fin de realizar viviendas plurifamiliares.

Artículo 10.6.7. Condiciones de ocupación de parcelas.

La edificación podrá ocupar como máximo los siguientes porcentajes dependiendo de los usos a que se destinen las parcelas en que se construyen:

- Uso residencial: Se permite una ocupación máxima del 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Uso terciario: Se permite como uso complementario al residencial, con una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Uso dotacional:
 - Uso asistencial: Se permite una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para superficies mayores de esta cantidad.
 - Uso docente: Se permite una ocupación máxima del 80% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 70% para superficies mayores de esta cantidad.
 - Uso de Espacios libres y verdes: Se permite una ocupación máxima del 10% para parcelas de superficie edificable menor de 500 m² y del 15% para superficies mayores de esta cantidad.

Artículo 10.6.8. Determinaciones de la altura máxima de la edificación.

La altura máxima para las edificaciones será, dependiendo de los usos establecidos:

- Todos los usos permitidos:
 - Para una sola planta: 3,50 metros.
 - Para una planta y ático tradicional: 5,00 metros.
 - Para dos plantas: 7,00 metros.
- Uso dotacional educacional y asistencial:
 - Para tres plantas: 10,00 metros.

Artículo 10.6.9. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 4 metros para vías de sentido único y de 6 metros para vías de doble sentido.

Los Acerados tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.



Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según la Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 10.6.10. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Plan Parcial y Programa de Ejecución.
- Sistema de Gestión: Promoción privada.
- Sistema de Actuación: Será el de COMPENSACIÓN.
- Ejecución del Planeamiento: El Plan Parcial y Programa de Ejecución definirá el número de Unidades de Ejecución en que se ejecutará el Sector. Cada Unidad de Ejecución realizará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 10.6.11. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones mínimas a prever serán las siguientes:

- Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario: $3.481,33 \text{ m}^2$, superior a: $35/100 \times A_o = 3.466,39 \text{ m}^2$. De ellos:
 - Zonas verdes: $1.524,68 \text{ m}^2$, superior a:
 - $15/100 \times A_o = 1.485,60 \text{ m}^2$.
 - $10\% \text{ Sup. neta} = 1.523,69 \text{ m}^2$.
 - Equipamiento Dotacional: $1.956,65 \text{ m}^2$.
- Aparcamiento: 108 plazas, superior a: $1/100 \times A_o = 99$.
 - De ellas, tienen carácter público: 49 plazas, superior o igual a 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación = $0,5/100 \times A_o = 49$.
- Se destinan a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que permita a la Administración tasar su precio: $2.562,45 \text{ m}^2$, superior a: $25/100 \times A_o = 2.475,99 \text{ m}^2$.

Artículo 10.6.12. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones y espacios libres.
- Suelo residencial: Según LSOTEX.

CAPÍTULO II
RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS PARTICULARES
PARA EL SECTOR SR-2 DE SUELO URBANIZABLE

CUADRO N.º 1: Resumen de Normas Específicas para el Sector SR-2 de Suelo Urbanizable.

DENOMINACION Y SUPERFICIE		SR-2 (15236,88 M2)
ZONIFICACION		ZONA 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA DE EXPANSION
TIPOLOGIA		EN LINEA
PARCELA MINIMA	FACHADA	6 M
	FONDO	15 M
	SUPERFICIE	120 M2
OCUPACION MAXIMA	RESIDENCIAL	70 %
	TERCIARIO	100%
NUMERO DE PLANTAS	RESIDENCIAL	2
	DOTACIONAL	3
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0.65 M2/M2
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.65 M2/M2
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA		1.40 M2/M2
VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA		2562,45 M2, >25/100xAo=2475,99 M2
NUMERO MAX. DE VIVIENDAS		50 viv/Hectárea= 76 viviendas
SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE		9903,97 M2
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		PROGRAMA DE EJECUCION

Se cumplen todos los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas fijados en el artículo 74 de la LSOTEX.

Se cumplen todos los requisitos del artículo 10, Suelo Urbanizable, de la LSOTEX.

CUADRO N.º 2: Resumen de Cesiones para el Sector SR-2 de Suelo Urbanizable.

DENOMINACION Y SUPERFICIE	SR-2 (15236,88 M2)
ZONIFICACION	ZONA 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA DE EXPANSION
DOTACIONES PUBLICAS	3481,33 m2, > a: - 35/100xAo=3466,39 m2
De ellas: ZONAS VERDES	1524,68 m2, > a: -15/100xAo=1485,60m2 -10%Sup.sector=1523,69 m2
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO	1956,65 m2
APARCAMIENTO	108 plazas, >= a: - 1/100xAo= 99 De ellas, tendrán carácter público: 49 plazas, >= a: - 0,5/100xAo= 49
SUELO LIBRE DE CARGAS	990,40 m2, >= a: -10/100xAM=990,40m2
VIARIOS	Se fijará definitivamente en el programa de ejecución

Se cumplen todos los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas fijados en el artículo 74 de la LSOTEX.

Se cumplen todos los requisitos del artículo 10, Suelo Urbanizable, de la LSOTEX.



CAPÍTULO III

PRIORIDADES Y PLAZOS PARA EL SECTOR SR-2 DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 10.8.1. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la Ley del Suelo vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 10.8.2. Planes a incluir en el programa de desarrollo y ejecución.

El programa incluye en el municipio de Fuente de Cantos, el desarrollo del siguiente planeamiento:

— Plan Parcial de ordenación y Programa de Ejecución para Sector de Suelo Urbanizable.

El programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso, de acuerdo con la Ley del Suelo, que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el art. 10.1.3 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 10.8.3. Plazos.

Se establece el siguiente programa de estructura bianual para la ordenación del Sector apto para urbanizar, en el que los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Ejecución correspondiente a cada Sector. Los plazos se computarán desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias:

Periodo de 2 años: Presentación de Plan Parcial y Programa de Ejecución antes de 18 meses y aprobación definitiva antes de 2 años para: Sector Residencial SR-2.

• • •