



*RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba la modificación n.º 26 de las Normas Subsidiarias de Valencia de Alcántara, relativa a la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, y creación de una nueva Unidad de Ejecución SR-8 en terrenos sitos en la parcela 152 del polígono 28. (2009062877)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de junio de 2009, 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 Valencia 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 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 n.º 26 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 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 en su ausencia  
(El Vicepresidente),  
JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

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 fecha 25 de junio de 2009, se añaden a la Normativa Urbanística los siguientes artículos:

### TÍTULO IX

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR DE NUEVA CREACIÓN

#### CAPÍTULO I

#### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-8

#### ***Artículo 316. Definición, caracterización y superficie.***

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.ºs 2 y 4, como Sector SR-8, Zona III Residencial Comercial.

La superficie total estimada es:

SR-8: 11.400 m<sup>2</sup>.

Se delimita una Unidad de Actuación del Sector, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

#### ***Artículo 317. Objetivos.***

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar el terreno de su ámbito.

**Artículo 318. Condiciones de uso.**

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: Residencial en línea, categorías unifamiliar o bifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento comunitario.
  - Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Industria Categoría 1.<sup>a</sup>, talleres artesanales.
- Residencial en línea, categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>.
- Residencial aislada o en hilera (art. 64).

IV. Zonificación:

En los planos n.<sup>os</sup> 2 y 4, figura ubicado el Sector. Para el equipamiento y los espacios libres se indica su superficie y su ubicación.

**Artículo 319. Nivel de Intensidad.**

I. Aprovechamiento del Sector.

El aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> superficie del Sector.

Se permite un aprovechamiento del Sector de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

La edificabilidad de los equipamientos dotacionales públicos, será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 2,40



m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las zonas verdes, se regularán según lo establecido para la Zona XVIII, Espacios libres, reguladas en las NNSSMM, en los artículos 160, 161 y 162.

#### IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos.

#### V. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 50 viv/ha.

#### VI. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

- Sector SR-8: 57 viviendas.

### **Artículo 320. Condiciones de edificación.**

#### I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: Para el uso industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.<sup>a</sup>, talleres artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

#### II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, art. 85.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los terciarios, los industriales y los equipamientos.

#### III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.



- Equipamiento comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

#### IV. Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda unifamiliar y equipamiento comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será la establecida en la ordenación detallada, siendo ésta, según la ubicación de 1,425 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (res. unifamiliar) y 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (res. plurifamiliar).
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 321. Condiciones de las infraestructuras.**

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 3,10 metros para circulación en un único sentido y 7,50 metros para circulación de doble sentido y de 10,50 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 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 se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

#### **Artículo 322. Condiciones de desarrollo y ejecución.**

— Figura de planeamiento:

El Sector será objeto de un Programa de Ejecución.

— Sistema de Gestión:

Se opta por gestión indirecta mediante el sistema de compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

El Programa de Ejecución definirá una única Unidad de Actuación en el ámbito. Esta Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización.