



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación n.º 7, en Segura de León. (2010061505)*

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 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 Segura de León 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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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, de 14 de diciembre —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,

#### **ACUERDA :**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Especial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación del presente plan especial.



Se advierte al Ayuntamiento, para esta y sucesivas ocasiones, que de conformidad con lo indicado en los arts. 76.4 de la LSOTEX y 124.1 y 126.1 del RPLANEX, las iniciativas "particulares" de desarrollo de planeamiento, deberán adoptar la forma y procedimientos previstos en los arts. 118 y siguientes de la LSOTEX, para los "programas de ejecución".

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de 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 al de 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 señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 24 de abril de 2008, se aprueban las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior UE-7:

Ordenanzas reguladoras.

### 1. Introducción.

#### 1.1. Objetivo y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias, para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán las Ordenanzas, a todo tipo de actividad constructora y edificatoria, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente PERI de la Unidad de Ejecución n.º 7 de Segura de León.

Su ámbito de aplicación se circunscribe al área expresada gráficamente en los documentos de Planos de Información y Ordenación.



### 1.2. Vigencia y modificaciones.

En conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el presente Plan tiene vigencia indefinida.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo especificado en el Reglamento de Planeamiento.

### 1.3. Reglamentación urbanística del Plan General Municipal.

La Reglamentación Urbanística de las Normas Subsidiarias se considerará parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluya en este documento.

### 1.4. Relación con la legislación vigente y vinculación de documentos.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente.

Todos los documentos del presente PERI tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación. Los planos de infraestructuras propuestas tienen carácter indicativo, pudiendo el Proyecto de Urbanización proponer soluciones distintas, siempre que sean justificadas técnicamente.

## 2. Ordenanzas generales.

Las presentes ordenanzas se han redactado de acuerdo a lo dispuesto en la LESOTEX, REPLANEX, NNSS, modificación puntual de las anteriores (en fase de aprobación) y demás normas y leyes de aplicación.

### 2.1. Tramitación de proyectos y licencias.

La tramitación de proyectos y licencias dentro del ámbito del presente Plan, deberá conformarse a las estipulaciones de la Reglamentación Urbanística, correspondiente, del planeamiento municipal.

Será necesaria la correspondiente licencia municipal, para toda clase de construcciones y obras que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan.

Tal y como establece el art. 32.2.b de la LSOTEX, los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, el correspondiente tras el proceso equidistributivo de beneficios y cargas, y podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización de toda la Unidad de Ejecución.

Así pues, se podrá ejecutar de forma simultánea las obras de edificación y las de urbanización, siempre que se avalen las obras de urbanización que queden por ejecutar de toda la Unidad de Ejecución, o la fase correspondiente establecida.



La solicitud de la licencia, se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su representante legal, acompañada en su caso por los ejemplares del proyecto correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional, así como de los demás documentos en su caso proceda. Se acompañarán ejemplares adicionales del proyecto, cuando sean exigidos.

## 2.2. Licencias de 1.ª ocupación y habitabilidad.

No se podrán conceder licencias de 1.ª ocupación y habitabilidad dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas, por sistema de ejecución correspondiente (compensación, cooperación, expropiación).

Para poder conceder licencias de 1.ª ocupación y habitabilidad, deberá presentar la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, o la fase correspondiente establecida, terminada y recepcionada por parte del Ayuntamiento, salvo que sea el propio Ayuntamiento el urbanizador, y las parcelas ya reúnan condición de solares.

Será requisito obligatorio e imprescindible para las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas, solicitar la licencia de 1.ª ocupación y/o habitabilidad, o en su defecto, certificado de legalidad urbanística por parte de los técnicos municipales, a la hora de establecer un nuevo servicio o cambiar el titular del servicio existente.

En el caso de viviendas nuevas (menos de 4 años de antigüedad), no se podrán conceder licencias de Habitabilidad sin haber concedido, previa o simultáneamente, la Licencia de 1.ª ocupación.

## 2.3. Licencias de segregación o parcelación.

No se podrán conceder licencias de segregación o parcelación dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas, por sistema de ejecución correspondiente (compensación, cooperación, expropiación).

Como excepción, sí se podrán conceder licencias de segregación para parcelas que se encuentren seccionadas por líneas de delimitación de Unidades de Ejecución, aquellas que presenten parte de su ámbito dentro, y parte fuera, de una Unidad de Ejecución. El fin de dicha segregación serán dos únicas parcelas resultantes, una fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución, y otra dentro de la Unidad que deberá sufrir el proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Las dos únicas parcelas resultantes de la segregación no tendrán porqué cumplir las condiciones de parcela mínima establecida.



#### 2.4. Daños y perjuicios.

Todo daño o perjuicio causado por las instalaciones o servicios públicos durante el curso de la obra, deberá ser reparado en su momento oportuno por el propietario de la licencia.

Igualmente deberán ser reparados al término de la obra, los daños que hayan podido ser causados durante la misma, en los espacios públicos tales como aceras, calzadas, jardines u otros.

#### 2.5. Estudio de Detalle.

Aunque el presente PERI tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse éstos con los siguientes objetivos:

- Contemplar las alineaciones y rasante.
- Adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- Precisar o reajustar los volúmenes.
- Completar red viaria de acceso a edificios o estacionamientos en el interior de una manzana.

En este último caso el alcance de su ámbito deberá coincidir al menos con el de una manzana completa definida en el presente PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de éste, exigiendo en caso contrario su modificación total o puntual.

#### 2.6. Alineaciones y niveles.

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en los planos correspondientes de este Plan, con los reajustes que puedan establecerse en el proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.

#### 2.7. Parcelación.

Cualquier subdivisión de cada una de las manzanas o parcelas definidas por la red viaria o peatonal establecida por el PERI, exigirá la redacción del oportuno Proyecto de Parcelación, que tendrá en cuenta el necesario tratamiento de los frentes de fachada.

#### 2.8. Proyecto de Urbanización.

De conformidad con las Normas del Planeamiento Municipal, será necesario y obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente PERI.



El proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo, en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o la edificación.

#### 2.9. Circulación y estacionamiento.

En el interior de las manzanas o áreas edificables o bien en la propia edificación, habrán de disponerse las superficies para uso de estacionamiento que sean necesarias para cumplir las exigencias de las dotaciones que marca la legislación.

Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 4,50 x 2,20 m, reservando un mínimo de 2% para uso de minusválidos, de dimensiones 4,50 x 3,30 m.

#### 2.10. Definición de los diferentes tipos de edificación.

Las definiciones y limitaciones correspondientes a la edificación que se prevé en el siguiente Plan, serán en conformidad con la Reglamentación Urbanística y Normas Subsidiarias, las siguientes:

— Residencial en manzana cerrada.

Categorías unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

#### 2.11. Parcela mínima.

Será la que se establece en las NNSS, siendo las dimensiones mínimas las siguientes:

— Fachada: 6 metros.

— Fondo: 15 metros.

— Superficie: 125 m<sup>2</sup>.

#### 2.12. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima del solar es el porcentaje de la superficie que pueda ser edificada en planta baja, entendiéndose por tal, la superficie limitada por la proyección de los muros perimetrales del edificio sobre el terreno.

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. Se permite para el uso terciario complementario del residencial ubicado en plantas bajas, una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.

La profundidad máxima edificable dependerá de los siguientes usos:

— Vivienda unifamiliar o bifamiliar: todo el fondo de parcela.

— Dotacional: todo el fondo de parcela.

— Vivienda plurifamiliar: 20 metros.



### 2.13. Altura de la edificación.

Las alturas máximas para las edificaciones serán las siguientes medidas a la cara del último forjado y al faldón o arranque de cubiertas:

- Para edificaciones de una planta: 3,50 m.
- Para edificaciones de una planta y ático de almacenaje: 5,00 m.
- Para edificaciones de dos plantas: 7,00 m.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la construcción de castilletes, recinto de instalaciones o piezas habitables con un límite máximo del 25% de la superficie construida en la planta inmediata inferior, situándose respecto de fachada con un retranqueo mínimo de 3 metros.

En el cómputo de esta superficie contabilizará toda aquella que supere 1,50 m de altura, siendo la altura libre máxima 2,60 m.

La pendiente máxima de cubierta se fija en el 35% (art. 66 de las NNSS).

### 2.14. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima global sobre la Unidad de Ejecución será de 0,638 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la unidad, según se interpreta de la ficha de la Unidad de Ejecución n.º 7 de las NNSS.

Para edificaciones residenciales unifamiliares o plurifamiliares, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para alturas máximas de dos plantas.

### 2.15. Usos permitidos.

Los usos permitidos de la edificación en el presente Plan, son los siguientes:

- Uso Global: residencial.
- Usos pormenorizados permitidos:
  - Uso principal: residencial en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.
  - Usos complementarios: equipamiento dotacional, espacios libres.
- Usos permitidos:
  - Terciario (hotelero).
  - Industria (categorías 1.ª y 2.ª: talleres artesanales y pequeña industria de actividad no molesta, compatible con la vivienda).
  - Residencial categoría plurifamiliar.

### 2.16. Usos pormenorizados prohibidos.

Quedan expresamente prohibidos los usos siguientes:



- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria: Categorías 3.<sup>a</sup> (incómoda para la vivienda), 4.<sup>a</sup> (talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio), 5.<sup>a</sup> (industria en general) y 6.<sup>a</sup> (industrias agropecuarias y de extracción).

#### 2.17. Condiciones higiénicas.

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia. Se permitirán las chimeneas de ventilación con las condiciones fijadas en dichas disposiciones.

#### 2.18. Patios interiores.

Los patios interiores de ventilación e iluminación de piezas habitables tendrán unas dimensiones mínimas de 3 m de lado, siendo la superficie mínima permitida de 3 m de diámetro (art. 67 de las NNSS).

#### 2.19. Condiciones estéticas.

En la composición de las fachadas se atenderá a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias (art. 72).

#### 2.20. Aparcamientos.

Se establece la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, pudiendo ésta situarse al aire libre en espacio público o privado (aparcamientos descubiertos dentro de las parcelas), o bien subterránea.

Se permite la construcción de sótanos para aparcamientos en todas las manzanas. En los casos de viviendas unifamiliares, puede plantearse un aparcamiento subterráneo de uso comunitario.

### 3. Ordenanzas de la zona.

#### 3.1. División en zonas.

El área objeto del presente PERI, regulado por estas Ordenanzas, se divide en las siguientes zonas:

- Residencial.
- Espacios libres.
- Dotacional.

El artículo 74 apartado 2.2 de la LSOTEX, marca la existencia de unos estándares de calidad:





Población en Municipios	Densidad	Edificabilidad	Dotaciones	Zonas verdes	Aparcamiento
Habitantes	viv/Ha	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	Ud
2.000 a 25.000	<b>50</b>	<b>0,638</b>	<b>20m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t</b>	<b>15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0,5Ud/100 m<sup>2</sup>t</b>

### 3.2. Zona residencial.

Ordenanza conceptos de aprovechamiento.

ORDENANZA	CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
2.10	Tipos de Edificación	Unifamiliar Bifamiliar Plurifamiliar
2.11	Parcela mínima	Fachada = 6m Fondo mínimo. = 15m Superficie = 125m <sup>2</sup>
2.12	Ocupación máxima del solar	100% (no Viv.) en P. Baja 80% (Viviendas)
2.13	Altura máxima de la edificación	2 plantas = 7.00 m
2.14	Edificabilidad	0.638 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

### 3.3. Zona dotacional.

La zona dotacional será pública.

#### 3.3.1. Condiciones de uso.

No se define ningún uso concreto, dejando a las necesidades que el Ayuntamiento estime prioritarias y mejor se adapten a las características de los terrenos destinados a este uso.

#### 3.3.2. Condiciones de la edificación.

Se representarán las condiciones establecidas para la zona residencial resumidas en el apartado 3.2.

### 3.4. Zona sistema de espacios libres.

La localización de esta zona corresponde con las áreas expresamente señalada en el plano de ordenación correspondiente, del presente PERI.

Esta zona se destinará exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y zonas de expansión.

En ellas solamente se permiten las construcciones de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios (art. 97 de las NNSS).