



RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/09 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Don Álvaro, que consiste en la reclasificación, de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de usos residencial y dotacional, de terrenos junto al camino Holgado, con objeto de construir un centro de ancianos. (2010061980)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de marzo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Don Álvaro no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado 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,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual 1/09 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y 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 este acuerdo, 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,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

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 15 de marzo de 2010, se modifican en el documento "Ordenanzas y normas" los apartados 4.3 (artículo 5), 4.5 (artículo 13), 4.6 (artículo 16), 4.7 (artículo 17), 4.8 (artículos 18, 19, 22 y 23), y el apartado 4.9 (artículo 24), quedando éstos redactados como sigue:

4.3. ZONIFICACIÓN.

Artículo 5.

El suelo urbano municipal se clasificará según la siguiente zonificación.

a) Zona Residencial Intensiva (R.I.), constituida por los terrenos en casco urbano consolidado por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario.

Se incluirá en dicha clasificación las manzanas del casco actual cuyo perímetro se encuentre, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.

b) Zona Residencial Extensiva (R.R.), en la que se incluirán los terrenos del casco sin consolidar y semiconsolidados por la edificación comprendidas en las manzanas del mismo cuyo perímetro se encuentre actualmente cerrado por la edificación en un porcentaje inferior al 50%, de su longitud total.

c) Zona delimitada por la UA-2.

Se incluyen los terrenos delimitados como tal en los planos del PDSU.



UA-2	
Superficie total (m²s)	11.823,33
Superficie edificable residencial (m²s)- Edificación en Hilera o Adosada (H-A)	2.961,91
Manzana A	1.586,94
Manzana B	1.374,97
Edificabilidad total (m²t)	5.400,00
Edificabilidad bruta (m²t/m²s)	0,4567
Densidad de Viviendas (ud/ha)	25,37
nº máximo de viviendas	30
Edificabilidad neta (m²t/m²s)	1,8231
DOTACIONES (m²s)	5.515,14
Dotacional Zona Verde	2.363,76
Uso Público y Terciario (Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario, Asistencial y Enseñanza)- Edificación Aislada	3.151,38
% Cesión Ayto A.lucrativo	10%
Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t)	5.400,00
Plazas de Aparcamiento	
Públicas	27
Privadas	30
Desarrollo	OPO* (proyecto de Urbanización+proyecto de reparcelación) **Depuración aguas residuales
*OPO:Obras Públicas Ordinarias	
**El Ayuntamiento deberá disponer de las instalaciones de depuración de aguas residuales necesarias antes de que se desarrolle urbanísticamente el nuevo sector de la UA2 y se dé el incremento poblacional correspondiente.	

4.5. CONDICIONES DE RÉGIMEN DE SUELO.

Artículo 13.

El suelo urbano, comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo:

- Merecer la calificación de solares, es decir, contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras en la vía que la parcela de frente.
- Estar comprendidos dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que este proyecto especifique como no susceptibles de edificación privada.
- Cumplir con las superficies mínimas de solar edificable, que son las siguientes:

1. Zona Residencial Intensiva:

Longitud mínima de fachada: 4 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Superficie mínima: 55 m².

Dimensión mínima en cualquier sentido: 3 m.



2. Zona Residencial Extensiva:

Longitud mínima de fachada: 10 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 200 m².

Dimensión mínima en cualquier sentido: 10 m.

3. Zona delimitada por la UA-2:

Longitud mínima de fachada: 6 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Superficie mínima: 100 m².

d) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

4.6. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

Artículo 16.

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

- a) Manzana cerrada densa (M.D.). Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones; disponiéndose, en su caso de patios interiores de iluminación y ventilación. Sin embargo, cuando se actúe sobre manzana completa, se podrán retranquear las edificaciones de línea de fachada, dejando un jardín delantero, previa redacción del correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.
- b) Manzana con patio de manzana (M.M.). Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana.
- c) Bloque exento (B.Q.). Es aquel tipo constituido por un cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos parámetros o fachadas están retranqueadas respecto de los linderos interiores o medianeras de parcela.
- d) Edificación Aislada (A.S.). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable.
- e) Edificación Industrial (I). En el tipo de edificación exenta y de una sola planta, tipo "nave" adecuado para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenamiento.
- f) Edificación en Hilera o Adosada (H-A). Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada o no de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

4.7. CONDICIONES DE USO.

Artículo 17.

A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos:



a) Residencial: comprende dos grupos:

- Vivienda multifamiliar: es aquella cuya edificación encierra acceso común para varias viviendas.
- Vivienda unifamiliar: es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

b) Uso público y terciario: se incluyen en este apartado los siguientes:

- Comercial.
- Administrativo y oficinas (públicas y privadas).
- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- Hostelería.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Enseñanza.

c) Uso industrial: se establecen los siguientes grados o categorías.

- 1.º. Artesanía y pequeñas industrias compatibles con vivienda, que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 C.V., y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 dB a una distancia de 10 m.
- 2.º. Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por su características y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de la zona urbana, no limitándose la potencia a instalar, pero condicionando su nivel sonoro máximo de forma análoga a lo establecido para el grado 1.º. Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gramos/m³, y sus vertidos de 10 miligramos/litro.
- 3.º. Industrias en general, que es la especificada de usos industriales incluidos en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres; Nocivas y Peligrosas, o de industrias agropecuarias y de extracción, que por sus peculiares características deben localizarse fuera del núcleo urbano.

d) Uso Dotacional Zona Verde: aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

4.8. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 18. Número de plantas.

El número máximo de plantas que sobre la rasante podrá edificarse en los terrenos del suelo urbano municipal, según la zona en que los mismos se hallaren incluidos, será el siguiente:



- a) En la Zona Residencial Intensiva, el número máximo de plantas a construir será el resultante de la siguiente expresión:

$$\text{N.º de plantas} = \frac{\sum NiLi}{\sum Li}$$

Con los siguientes significados:

- $\sum NiLi$: suma de los productos resultantes de multiplicar el n.º de plantas de cada uno de los edificios situados en el mismo tramo de manzana comprendido entre las calles adyacentes que la parcela objeto de la actuación, por su longitud de fachada respectiva.
- $\sum Li$: suma de las longitudes de fachadas de cada uno de los edificios ya construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas así obtenido se desprejará la fracción decimal, aproximándose por exceso o por defecto al número entero inmediato, según que la fracción decimal despreciada fuere superior o inferior a cinco décimas.

En ningún caso el número de plantas autorizado en esta zona sobrepasará el máximo de tres plantas, pudiendo admitirse una altura de dos plantas sea cual fuere el resultado de la expresión anterior.

- b) En las manzanas semiconsolidadas, incluidas en la zona Residencial Extensiva, a los que se asignaren los tipos de edificación manzana cerrada densa o con patio de manzana, el número máximo de plantas admitidas será el deducible de la expresión definida en el apartado anterior y con las mismas limitaciones. En las manzanas sin consolidar, y para los tipos de edificaciones anteriores, el número máximo de plantas admitidas será el deducido de la misma expresión, aplicada a la manzana del núcleo urbano más favorable, con las mismas limitaciones.

En los restantes tipos permitidos el número máximo de plantas será de tres para bloque exentos y dos para edificación aislada.

En el cómputo del número de plantas construido habrá de incluirse, salvo en los casos previstos en estas normas, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En las plantas y espacios libres públicos similares se seguirán criterios análogos a los expresados, si bien se homogeneizará el número máximo de plantas de las parcelas con fachada a los mismos aproximándolo al del tramo que resultare de mayor altura.

En solares de esquina a calle o tramos de diferente altura permitida se autorizará el mantenimiento del número de plantas correspondiente a la calle o tramo de mayor altura sobre la de inferior número de plantas hasta el fondo de parcela, siempre que dicho fondo no supere el fondo máximo edificable y, en todo caso, la longitud de 20 metros.

En solares con fachadas opuestas que abran a calles de diferente altura permitida, y para el tipo de edificación en manzana cerrada densa, podrá mantenerse la altura mayor hasta



el fondo máximo edificable permitido siempre que la distancia desde el testero correspondiente a dicha altura hasta la fachada opuesta no resulte inferior a diez metros.

- c) En el ámbito de la UA-2 la altura máxima será de 2 plantas al permitirse la Edificación en Hilera o Adosada.

Artículo 19. Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas en la presente normativa serán las siguientes, según tipología de edificación y número de plantas permitidos:

- a) Edificaciones en manzana cerrada densa, manzana con patio de manzana y bloque exento:

N.º DE PLANTAS PERMITIDO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
2	7,50 metros
3	10,50 metros

- b) Edificación aislada: 7,50 metros.
c) Nave industrial: 7,50 metros.
d) Edificación en Hilera o Adosada: 7,50 metros.

Artículo 22. Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación.

- a) En edificaciones en manzana cerrada densa y en edificaciones en hilera o adosadas la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80%, de la superficie de parcela neta edificable. Sin embargo, en las plantas bajas de uso no residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.
b) En el tipo de edificación en manzana con patio de manzana el área a ocupar por la edificación en todas sus plantas será como máximo la superficie de la parcela neta edificable comprendida entre alineaciones interiores y exteriores.
c) En los tipos de edificación de nave industrial, bloque exento y edificación aislada, la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas, no sobrepasará en ningún caso el 60% del total de área correspondiente a la parcela neta edificable.

Artículo 23. Edificabilidad.

La superficie máxima a edificar sobre una parcela o polígono será, la resultante de multiplicar la superficie neta edificable de las mismas por los coeficientes de edificabilidad siguiente:



- a) El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será en general, y para cualquiera de las zonas calificadas, el resultante de las demás condiciones de altura, ocupación y tipología de edificación que se establece en estas normas.

En ningún caso, dicho coeficiente será superior a 3 m²/m².

- b) El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzana o núcleo, a observar en los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de estas Normas serán los siguientes:

Zona Residencial Intensiva: 1,5 m²/m².

Zona Residencial Extensiva: 1,0 m²/m².

El coeficiente de edificabilidad de zona se aplicará sobre la superficie neta de cada polígono o manzana de que se trate, una vez deducidas las áreas correspondientes a los espacios públicos, colindantes o interiores, incluidas en los mismos.

- c) En el ámbito de la UA-2 la edificabilidad total no superará los 0,4567 m²t/m²s siendo la edificabilidad sobre parcela neta de 1,8231 m²t/m²s.

4.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 24. Limitaciones en la edificación.

Las condiciones particulares de cada uno de los tipos de edificaciones son los siguientes:

- a) Manzana cerrada densa:

- Fondo máximo edificable: 20 m.
- En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
- En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garaje, etc.
- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximas establecida según zona para cada parcela.
- El patio mínimo permitirá la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.
- Usos permitidos:
 - Residencial: sí.
 - Público y terciario: sí.
 - Industrial 1.ª categoría: sí.
 - Industrial 2.ª categoría: no.
 - Industrial 3.ª categoría: no.

**b) Manzana con patio de manzana:**

- Este tipo de edificación se permitirá, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, que como mínimo deberá afectar a una manzana completa, y el fondo máximo edificable a establecer en dicho estudio será de 20 m.
- Se respetará en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima establecidas según zonas para cada parcela.
- En el patio de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación y su diámetro del círculo inscrito en él, no será menor de 16 metros.
- Usos permitidos:

Residencial: sí.

Público y terciario: sí.

Industrial 1.^a categoría: no.

Industrial 2.^a categoría: no.

Industrial 3.^a categoría: no.

c) Bloque exento:

- La distancia desde la edificación a los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de tres metros.
- La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de las alturas de edificación de los bloques enfrentados, con un mínimo de tres metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 m y la segunda igual o inferior a 20 m.
- En la zona residencial intensiva se admitirá excepcionalmente el bloque exento en edificación exclusiva de uso público.
- En la zona residencial extensiva, cuando el número de unidades o cuerpos de edificación sea igual o superior a dos habrá de redactarse y aprobarse previamente el correspondiente estudio de detalle de ordenación de Volúmenes en el que en ningún caso podrá superarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona.

- Usos permitidos:

Residencial: sí.

Público y terciario: sí.

Industrial 1.^a categoría: sí.

Industrial 2.^a categoría: no.

Industrial 3.^a categoría: no.

**d) Edificación aislada:**

- Distancia mínima a la alineación de la vía pública: 6 m, a excepción del dotacional que sea de uso y titularidad pública.
- Distancia mínima a colindantes: 3 m.
- Distancia mínima de separación de edificios: 6 m.
- Se permitirán que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros siempre que se presenten los documentos notariales que acrediten acuerdo con el propietario colindante.
- Usos permitidos:
 - Residencial: sí.
 - Público y terciario: sí.
 - Industrial 1.^a categoría: sí.
 - Industrial 2.^a categoría: no.
 - Industrial 3.^a categoría: no.

e) Edificación industrial:

- Distancia mínima a la alineación de la vía pública: 3 m.
- Distancia mínima a colindantes: 6 m.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 20 m.
 - Fondo: 20 m.
 - Superficie: 400 m².
- Usos permitidos:
 - Residencial: no.
 - Público y terciario: no.
 - Industrial 1.^a categoría: no.
 - Industrial 2.^a categoría: sí.
 - Industrial 3.^a categoría: no.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

f) Edificación en Hilera o Adosada:

- Fondo máximo edificable: 25 m.
- Los usos distintos del de vivienda se desarrollarán en locales independientes.
- En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garaje, etc.



- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximas establecida según zona para cada parcela.
- El patio mínimo permitirá la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.
- Usos permitidos:
 - Residencial: sí.
 - Público y terciario: sí.
 - Industrial 1.^a categoría: sí.
 - Industrial 2.^a categoría: no.
 - Industrial 3.^a categoría: no.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 200 m²t construidos en el interior de la parcela.

• • •

