



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector n.º 1 y único del suelo urbanizable denominado "Las Aguas" de Villanueva de la Serena, en la entidad local menor de Valdivia (integrante de un Programa de Ejecución). (2010062990)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de octubre 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 Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", 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, en principio, 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—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma 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 Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada, resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra este acuerdo, que es definitivo, 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 aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente, P.D.,

JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario, P.D.,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 28 de octubre de 2010, se crean las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial SAPU Sector 1 y la ficha del Sector 1:

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el área de Suelo Urbanizable No Programada adyacente a Valdivia del PGOU de Villanueva de la Serena (tal y como se define en el art. 104 del mencionado PGOU), coincidiendo con las fincas que se corresponden con la parcela 5032 y la parte de SUNP de la 5033 del Polígono Catastral 20 de la E.L.M. de Valdivia en el T.M. de Villanueva de la Serena y tienen por objeto establecer las condiciones que deberán regular el proceso de edificación y uso del suelo en el ámbito de aplicación de dicho Plan Parcial, de modo que se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Las parcelas mencionadas están definidas en el Plan General de Villanueva de la Serena como Suelo Urbanizable No Programado, aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 1982.

**Artículo 2. Encuadre legal.**

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación estatal y autonómica.

Las disposiciones estatales actualmente en vigor son:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 1006/1966, de 7 de abril, Reglamento de Reparcelaciones.

Las leyes autonómicas actualmente en vigor son:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero. Reglamento de Planeamiento de Extremadura (LEXT 200741).

En la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena y la terminología y determinaciones propias del planeamiento de rango superior (Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Serena, aprobada 13 de diciembre de 1982 y publicada en el B.O.P. de 5 de marzo de 1983, con modificaciones puntuales posteriores).

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas, corresponderá al espacio limitado al norte con el límite Suelo Urbano de Valdivia según el PGOU de Villanueva de la Serena, coincidiendo con el borde de la acequia A-III-B de la Comunidad de Regantes del Canal de Orellana; al oeste también linda con la acequia A-III-B anteriormente mencionada; por el este linda con un camino municipal y por el sur con una línea marcada en el PGOU como límite de Suelo Urbanizable No Programado según se especifica en los planos que se adjuntan.

Artículo 4. Vigencia.

La entrada en vigor del presente Plan Parcial se producirá una vez se haya publicado el texto íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, con indicación de haberse procedido al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en el Diario Oficial de Extremadura y por disposición del órgano que haya adoptado los acuerdos y en el Boletín Oficial de la Provincia



y por disposición del municipio correspondiente para su entrada en vigor, siendo su vigencia indefinida según lo estipulado en el art. 79 de la LSOTEX, sin perjuicio de eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

CAPÍTULO 2 TERMINOLOGÍA

Artículo 5. Terminología.

A efectos de las presentes Normas, se establece la misma terminología que la del PGOU de Villanueva de la Serena, complementada con los siguientes términos:

- Superficie edificable (por planta o total): es la máxima superficie que se permite edificar en cada planta, o en el conjunto de ellas, según se especifique, realizándose el cómputo entre los límites exteriores de la construcción en cada planta. (Es equivalente a la "superficie total edificada" que define el Plan, aunque referida a edificaciones potenciales).
- Fachada: es el plano vertical exterior que delimita una edificación. Cuando la edificación es exenta, se consideran fachadas todas las caras de su perímetro.
- Línea de fachada: es la proyección de la fachada sobre el plano horizontal.
- Altura de fachada: es la distancia vertical existente entre la rasante de la acera, medida en el punto medio de la fachada y la parte más alta de ésta. (Se define este concepto para regular, entre otras, la altura de las edificaciones cuya última planta no está delimitada por un forjado).
- Vuelos (con respecto a la alineación oficial, o con respecto a la línea de fachada): son todas las construcciones que sobresalen del plano vertical de referencia. (Es un concepto similar al del Plan General, aunque más amplio, pues puede estar referido no solamente a la alineación oficial, sino a la línea fachada, que no coincide con aquella los casos de retranqueo de la edificación).

CAPÍTULO 3 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO

Artículo 6. Técnicos competentes para la realización de proyectos.

El visado de un proyecto por el respectivo Colegio Profesional será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia, por cuanto que establece, entre otras cosas, el necesario control sobre la identidad y la cualificación profesional del autor.

Será exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento el interpretar la legislación vigente sobre competencias profesionales, con objeto de exigir que los proyectos de obras vengan redactados y firmados por el tipo de técnico competente en cada caso.

Artículo 7. Identificación del solar.

Todos los proyectos para los cuales se solicite licencia, deberán contener un plano de situación a escala conveniente, de forma que se pueda identificar la ubicación de la obra, con objeto de poder aplicar la normativa apropiada.

**Artículo 8. Licencia de Primera Ocupación y Cédula de habitabilidad.**

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse al Ayuntamiento la "Licencia de Primera Ocupación", que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

En el caso de las viviendas adscritas a la actividad industrial y resto de viviendas, si debería solicitarse la "Cédula de Habitabilidad".

Artículo 9. Requisitos para la escritura y registro de edificaciones.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para otorgar e inscribir, respectivamente, escrituras de obra nueva terminada, que se acredite la obtención de los siguientes documentos:

- Licencia de Obras, expedida por el Ayuntamiento.
- Certificado Final de Obra expedido por el Director de la misma y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en donde se certifique la conformidad de la obra realizada con el proyecto aprobado.

Artículo 10. Órganos para la inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos que corresponda según la legislación vigente, dentro de las competencias de cada uno de ellos.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente respecto a la transferencia de atribuciones a la Comunidad Autónoma.

Artículo 11. Protección de la legalidad.

Los actos de edificación y usos del suelo sujeto a licencia pero efectuado sin ella, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde o, en el caso de darse las circunstancias previstas la legislación vigente, por el Órgano Autonómico competente.

Artículo 12. Personas responsables.

De las infracciones que se cometan, serán responsables las personas determinadas legalmente.

CAPÍTULO 4

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 13. Clasificación del suelo.

El Suelo Urbanizable No Programado adyacente a Valdivia, la única que establece el PGOU de Villanueva de la Serena en la mencionada Entidad Local Menor de Valdivia, adquirirá la condición de suelo urbano una vez se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización, tal como se exige en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

**Artículo 14. Condiciones para poder edificar.**

El suelo regulado por el presente Plan Parcial no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima.
- b) Que la parcela merezca la calificación de solar, por contar, la vía a la que dé frente, con aceras y calzada pavimentadas y disponer de los servicios urbanos de: abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Se entenderá no edificable toda extensión de suelo que no cumpla las condiciones anteriores.

Artículo 15. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

En orden a la consecución de parcelas edificables, el presente Plan Parcial habrá de completarse con un proyecto de urbanización que determine las obras de este tipo a llevar a cabo en cada uno de los polígonos que se definan, para, posteriormente, finalizar la ejecución de éstas, por el procedimiento de gestión fijado más adelante en este mismo documento.

CAPÍTULO 5
CONDICIONES GENERALES

Artículo 16. Clasificación y condiciones de los distintos usos.

La clasificación de usos que hace el PGOU de Villanueva de la Serena es la siguiente:

Clasificación de usos:

— Aparcamiento-cochera:

- Grupo I: aparcamientos en bajos y sótano de vivienda.
- Grupo II: aparcamientos en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.
- Grupo III: talleres del automóvil y servicios públicos de transporte.
- Grupo IV: estaciones de servicio.

— Vivienda:

- Grupo I: vivienda colectiva.
- Grupo II: vivienda unifamiliar.

— Industria y almacenes:

- Grupo I: actividades compatibles con la vivienda con fuerte predominio residencial.
- Grupo II: actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras.
- Grupo III: actividades incompatibles con otros usos no industriales.
- Grupo IV: actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades.



- Usos públicos de propiedad privada o pública (Comercial, de oficina y hostelería).
 - Comercial:
 - Grupo I: comercio diario.
 - Grupo II: comercio ocasional.
 - Grupo III: comercio ocasional y/o periódico en las vías y espacios públicos.
 - Uso de oficinas:
 - Grupo I: oficinas e instituciones financieras.
 - Grupo II: servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios.
 - Uso Hotelero y Hostelero:
 - Grupo I: establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos.
 - Grupo II: establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.
 - Grupo III: establecimientos para alojamiento temporal.
- Uso Equipamental:
 - Uso Espectáculos y Salas de Reunión:
 - Grupo I: establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos (rúbricas 963 y 965 del CNAE).
 - Grupo II: establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 969 del CNAE.
 - Uso Educativo y Cultural:
 - Grupo I: centros de propiedad pública (rúbricas 931.1, 932.1, 933.1, 934.1, 937 del CNAE).
 - Grupo II: centros de propiedad privada (rúbricas 931.1, 932.2, 933.2, 933.3, 934.2 del CNAE).
 - Uso Sanitario:
 - Grupo I: hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios.
 - Grupo II: consultas de médicos sin régimen de internado.
 - Uso Religioso:
 - Grupo I: conjuntos dedicados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
 - Grupo II: conjuntos dedicados exclusivamente al culto y reunión con residencia aneja.
 - Uso Deportivo:
 - Grupo I: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
 - Grupo II: espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.
- Espacios Libres y Zonas Verdes:
 - Grupo I: espacios Libres y uso público.



Además de la anterior clasificación, el PGOU de Villanueva de la Serena establece unas condiciones particulares y generales que completa y complementa la clasificación de usos anteriormente expuesta:

Condiciones particulares de zona en la edificación:

SUELO URBANO:

- Clave 1. Residencial en Casco.
- Clave 2. Residencial en ensanche.
- Clave 3. Residencial extensiva.
 - Categoría 3a. Aislada retranqueada.
 - Categoría 3b. Aislada no retranqueada.
 - Categoría 3c. Abierta.
- Clave 4. Industria en Casco.
- Clave 5. Gráfica de Enclaves.
- Clave 6. Conservación y Protección.
- Clave 7. Comercial.
- Clave 8. Institucional.
- Clave 9. Sujeción a Ordenanzas Anteriores.
- Clave 10. Transformaciones de uso.

SISTEMAS GENERALES:

- Clave A. Sistema ferroviario.
- Clave B. Sistema rodoviario.
- Clave C. Sistema de Canales.
- Clave D. Infraestructuras de Servicios.
- Clave E. Equipamientos comunitarios.
- Clave F. Sistema de espacios libres.
 - Clave FF: Parques públicos y feriales.
 - Clave FV: Zonas verdes y plazas.

Condiciones generales de la edificación en Suelo Urbanizable:

- Clave 2. De desarrollo residencial en ensanche.
- Clave 3. De desarrollo residencial extensiva.
 - Categoría 3a. Aislada retranqueada.
 - Categoría 3b. Aislada no retranqueada.
- Clave 11. Propuesta de Trazado.
- Clave 12. De desarrollo Industrial.
 - Categoría 12a. Industria media.
 - Categoría 12b. Industria nido.
- Clave 8. De Desarrollo Institucional.



- Clave G. Espacios libres.
- Clave H. Centros docentes.
- Clave J. Parque deportivo.
- Clave K. Comercio.
- Clave L. Equipamiento social.

Artículo 17. Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de los edificios, así como la forma de medirlas y de aplicarlas.

- Alineaciones:

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial con los vuelos y salientes permitidos en estas Normas. En determinados casos en que así se establezca, las construcciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima o fija.

- Alturas:

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la alineación oficial de fachada, y desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación, pudiéndose escalonar la edificación en las partes que se estime oportuno. La arista de coronación es la intersección de plano exterior de la fachada cerrada con el plano exterior y superior de la cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.

- Buhardilla:

Es el volumen de edificación comprendido entre el último forjado horizontal y los planos inclinados de cubierta, con una altura en sus arranques inferior a 1,20 m (un metro y veinte centímetros) si se trata del borde de edificación.

Sólo se permitirá la edificación abuhardillada para uso no vividero, y cuya superficie no será computable a efectos de la determinación de la superficie máxima edificable. Serán permitidos en el suelo de uso industrial y en el suelo residencial sólo en las viviendas no sometidas a ningún régimen de protección oficial.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirá la construcción de ninguna planta o zona habitable sobre la planta superior permitida para frente de manzana, sabiendo que todos los elementos constructivos deberán quedar bajo un plano inclinado de 30º que pase por la intersección de la cara superior de último forjado con la alineación oficial a excepción de lo especificado en las condiciones particulares de zona.

- Marquesinas y toldos:

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,00 metros.



- El vuelo máximo será inferior en 0,40 m al ancho de la acera. Deberán respetar el arbolado, cuando exista.

Como excepción a lo anterior en el caso de que la longitud máxima de la marquesina medida desde la alineación oficial de fachada sea superior a 2,10 metros, la altura libre mínima será de 2,50 m.

En todos los casos la altura de cualquier elemento de la marquesina no se rebasarán los 3,40 metros debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

— Vallado de solares:

Todos los solares existentes se deberán vallar, ajustándose a las normas y plazos que dicte el Ayuntamiento.

Las vallas en su caso, deberán ejecutarse con los materiales y el espesor adecuado para asegurar su solidez y conservación con el transcurso del tiempo.

Deberán cumplirse, en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima del cerramiento será de 2,50 metros.
- b) El cerramiento se situará precisamente en la alineación oficial.
- c) Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares adyacentes, deberán efectuar el vallado de los mismos en el plazo máximo de 2 meses a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.
- d) Cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que esté prevista de forma inmediata una nueva construcción en el mismo lugar, será obligatorio el vallado del solar. Dicho vallado habrá de efectuarse en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia de derribo.
- e) Por razones estéticas o higiénico-sanitarias, el Ayuntamiento podrá exigir que se vallén parcelas aunque no tengan la calificación de solar.

— Otras condiciones de aprovechamiento:

Se establecen otras condiciones adicionales de aprovechamiento dentro de las respectivas "Condiciones Particulares de Zona".

Artículo 18. Condiciones estéticas.

— Anuncios publicitarios:

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos-escaparate-vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

En el caso de anuncios y muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 10 m de la muestra. Los anuncios podrán situarse en



las zonas comerciales, industriales o de espectáculos como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del edificio.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Las muestras (anuncios paralelos al plano de la fachada) no podrán rebasar en más de 10 cm el plano fijado por la alineación oficial de la fachada. Se prohíben las muestras de tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética. En las plantas superiores las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 m.

Los banderines (anuncios perpendiculares al plano de la fachada) se situarán a una altura libre sobre la rasante oficial de acera de 2,25 m teniendo una altura máxima de 0,90 m y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,40 m.

— Otras condiciones estéticas:

Se establecen otras condiciones estéticas adicionales dentro de las respectivas "Condiciones Particulares de Zona".

CAPÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 19. Zonas.

El suelo del Área de SUNP adyacente a Valdivia lo dividimos en dos zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así dos categorías diferentes de suelo, asociadas con las áreas específicas o "zonas" definidas en los planos de ordenación.

Los 74.793,25 m² previstos como superficie del Área de SUNP adyacente a Valdivia, se dividen en las siguientes zonas y manzanas:

- Zona industrial: 8.430,53 m².
- Zona residencial: 32.857,07 m².
 - Manzana A: 2.411,27 m².
 - Manzana B: 3.150,00 m².
 - Manzana C: 2.467,50 m².
 - Manzana D: 3.048,06 m².
 - Manzana E: 2.467,50 m².
 - Manzana F: 2.932,52 m².
 - Manzana G: 2.467,50 m².
 - Manzana H: 2.842,86 m².
 - Manzana I: 2.467,50 m².
 - Manzana J: 2.714,76 m².
 - Manzana K: 2.413,09 m².



- Manzana L: 2.318,52 m².
- Parcela 222: 1.156,15 m².
- Zona Equipamiento Dotacional (parcela 17): 7.866,85 m².
- Zona Equipamiento (Suelo Reservado para CT, parcelas 238 y 239): 93,15 m².
- Zona verde: 6.780,66 m².
- Viales de nueva creación (VL-SU1 a VL-SU14): 18.764,99 m².

El desarrollo de la normativa específica de cada una de las zonas se realiza en los artículos siguientes.

Toda la ordenación del área de actuación es ordenación detallada, puesto que el PGOU de Villanueva de la Serena no lo establece, según lo establecido en el art. 49.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

La definición de las intensidades edificatorias de las parcelas se detalla en los artículos siguientes. Para toda el área de actuación se establece una densidad residencial de (35 viv/Ha) según establece el art. 74. a) de la LSOTEX t el art. 28.I. a) del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Se establece el coeficiente de aprovechamiento medio de 0,5 m²/m². De esta manera, al aplicar esta cantidad a la superficie total del área de actuación tenemos un aprovechamiento máximo del área de actuación de 37.396,62 m².

Artículo 20. Zona industrial.

ZONA INDUSTRIAL EN CASCO TIPO A:

En esta zona (que se determina en el plano PP-8) será de aplicación las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable: la parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:
 - Superficie mínima: 300 m².
 - Longitud mínima de fachada: 10 m.
- Agrupación y segregación de parcelas: En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones.
- Alturas:
 - Altura de la edificación:
 - a) Altura (arista de coronación): 10 m.
 - b) N.º máx. plantas: 3.
- Sótanos: permitidos.
- Semisótanos: permitidos.

(Nota) Los sótanos y semisótanos no se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

- Buhardillas: permitidas (según art. 17 del presente Plan Parcial).



Por encima de la altura marcada son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria sabiendo que todos los elementos constructivos, incluso ornamentales y de seguridad, deberán quedar bajo un plano inclinado de 30º que pase por la Arista de Coronación.

- Edificabilidad: Superficie total edificable: 1,32 m²/m² de parcela.
- Ocupación: 80%.
- Tipo de edificación: aislada o pareada.
- Alineaciones:
 - La edificación deberá establecer los siguientes retranqueos mínimos obligatorios: retranqueo frontal de 7,00 m; retranqueo posterior 3,00 m; retranqueo lateral 0,00 m.
 - El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,50 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,50 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.
- Vuelos: se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.
- Plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m² de edificación.
- Uso característico: "Industrial".
- Usos compatibles:
 - Vivienda. Limitado a una vivienda para el guarda.
 - Aparcamiento-cochera: se admiten los correspondientes a los grupos II, II y IV.
 - Industria: se admiten los correspondientes a los grados I, II, y III. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
 - Comercio: se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
 - Oficinas: se admiten los correspondientes a todos sus grupos.
 - Hostelería y Hoteles: admiten los correspondientes a todos sus grupos.
 - Espectáculos y Salas de Reunión: admiten los correspondientes a todos sus grupos.
 - Sanitario: admiten los correspondientes a todos sus grupos y además el uso específico de geriátrico.



— Condiciones estéticas:

- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 21. Residencial.

RESIDENCIAL EXTENSIVA TIPO A:

En esta zona (que se determina en el plano PP-7) será de aplicación las siguientes condiciones:

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

— Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características.

- Superficie mínima: 105 m².
- Longitud mínima de fachada: 7 m.

— Agrupación y segregación de parcelas: En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.

— Alturas:

- Altura de la edificación:
 - b) N.º máx. plantas: 2.

— Sótanos: permitidos.

— Semisótanos: permitidos.

(Nota) Los sótanos y semisótanos no se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

La altura de dos plantas puede rebasarse con elementos singulares que no ocupen más del 20% de la superficie en planta (miradores, pérgolas, torres, castilletes, etc.) retranqueados un mínimo de 2,15 m con respecto a la alineación oficial, debiendo calcular la superficie total construida que debe ser inferior o igual a la deducida por aplicación de la edificabilidad otorgada a la parcela.

— Se permiten las buhardillas (art. 17 de la presente normativa) en el uso residencial a excepción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial.

— Edificabilidad: superficie total edificable: 0,80 m²/m² de parcela.

— Ocupación: ocupación: 80%.

— Tipo de edificación: unifamiliar en hilera o aislada no retranqueada.



— Alineaciones:

- La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial. Se permite un retranqueo de 3 metros a los linderos laterales, aunque también se permite adosar la edificación a los linderos laterales.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

— Retranqueo de buhardillas: las buhardillas de las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I y J quedarán retranqueadas 2,15 m con respecto a la alineación oficial.

— Retranqueo de cerramiento en la entrada: Aunque no se permite el retranqueo, el cerramiento puede retranquearse con respecto a la alineación oficial únicamente lo necesario para acceder a la vivienda, albergando los escalones necesarios para alcanzar la cota de planta baja, con un ancho no superior a 2,10 m.

— Vuelos: no se permiten vuelos, a excepción de los definidos en las condiciones generales.

— Plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m² de edificación.

— Uso característico: Residencial extensiva.

— Usos compatibles:

- Vivienda: con las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de Uso e Higiene de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Aparcamiento-cochera: se admiten los correspondientes al Grupo I.
- Industria: se admiten exclusivamente los correspondientes a los grupos I y II.
- Comercio: se admiten exclusivamente los correspondientes al grupo I.
- Hostelería y Hoteles: se admiten los correspondientes a todos los grupos.
- Educativo y Cultural: se admiten los correspondientes a todos los grupos.
- Sanitario: se admiten exclusivamente los correspondientes al grupo II y los del grupo I en planta baja de la edificación.
- Religioso: sólo se admiten los correspondientes al grupo II.
- Deportivo: se admiten los correspondientes al grupo I en edificios de uso no exclusivo; los correspondientes al grupo II sólo podrán ubicarse en edificio exclusivo no residencial.

(Nota) Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 27.6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y a la Ley 2/2008 de suelo, se establece como mínimo el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial como viviendas de protección pública.

— Condiciones estéticas:

- Será obligatorio el uso de petos de altura mínima 1,10 m, alineados con la fachada y colocados sobre forjado de cubierta, evitando así el alero en las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I y J.



- Se permite el uso de terrazas en planta primera, quedando retranqueada la totalidad o parte de la fachada.
- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.
- Se permite un diseño libre de huecos en fachada y su composición.
- Se podrá subrayar la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada con superpuestos, impostas o cambios de color.

Artículo 22. Zona de equipamiento dotacional.

Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de "equipamiento dotacional", tal como lo define el PGOU de Villanueva de la Serena, es decir, relacionadas con el Uso de Espectáculos y Salas de Reunión, Educativo y Cultural, Sanitario, Religioso y Deportivo. Los usos destinados a equipamientos que se ubiquen en terrenos de reserva para dotaciones públicas no consumen aprovechamiento y tienen carácter público. En cambio, los usos de equipamiento que se puedan situar en terrenos que no son reservas dotacionales públicas, por ser un uso compatible, si consumen aprovechamiento.

Podrá ubicarse aquí cualquier edificio perteneciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda.

Esta zona está formada por el área que figura marcada en los planos.

- Parcela edificable: la parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:
 - Superficie mínima: 200 m².
 - La longitud mínima de fachada: No se define.
 - Agrupación y segregación de parcelas: En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.
 - Alturas:
 - Altura de la edificación: no se define.
 - Sótanos: permitidos.
 - Semisótanos: permitidos.
- (Nota) Los sótanos y semisótanos no se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.
- Edificabilidad: libre.
 - Ocupación: libre.
 - Tipo de edificación: no se establece.



— Alineaciones:

- No se define alineaciones en el equipamiento dotacional dejando libertad de actuación en la parcela que se representa en los planos de ordenación.
- El vallado de la parcela será libre.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) tienen libertad de diseño.
- Plazas de aparcamiento: no se establecen.
- Uso característico: uso equipamiento.
- Usos compatibles: Espectáculos, Salas de Reunión, cultural, Sanitario, Geriátrico, Religioso, Deportivo.
- Condiciones estéticas: se prohíben las cubiertas de fibrocemento.
- Titularidad del suelo: la titularidad del suelo calificado como "equipamiento" será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 23. Zona de equipamiento de Infraestructuras de Servicios.

Como equipamiento destinada a albergar instalaciones de servicios infraestructurales se reservan dos parcelas: una de 52,99 m² y otra de 40,16 m² en las que se prevé la colocación de los centros de transformación.

Estas zonas están formadas por el área que figura marcada en los planos.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Condiciones de edificación: dentro de estos espacios sólo se permitirán ampliación en la construcción existente para el servicio de centros de transformación eléctrico.
- Uso característico: uso de equipamiento de Infraestructuras de Servicios.
- Usos compatibles: ninguno, excepto los implícitamente autorizados por el apartado.
- Titularidad del suelo: la titularidad del suelo calificado como "equipamiento" será de carácter público, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 24. Zona verde.

Es la zona destinada a actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Los terrenos aquí comprendidos, se ven afectos necesariamente al uso de "Espacios Libres y Zonas verdes".

Serán de aplicación las siguientes condiciones:



- Condiciones de edificación: dentro de estos espacios solo se permitirán construcciones para servicios tales como: centros de transformación eléctricos, almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetos para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m² por unidad.
- Edificabilidad:
Superficie total edificable: 0,05 m²/m² de parcela.
- Uso característico: uso de "Espacios Libres y Zonas verdes".
- Usos compatibles: ninguno, excepto los implícitamente autorizados por el apartado.
- Titularidad del suelo: dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como "zona verde" será de carácter público.

Artículo 25. Viales.

La definición de este tipo de viales se encuentra en los planos que se adjuntan donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización para viales ordinarios definidas en el presente documento.

- Uso característico: "Sistema rodoviario".
- Usos compatibles: ninguno.
- Titularidad del suelo: dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

CAPÍTULO 7

GESTIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 26. Unidades de Ejecución.

El área de Suelo Urbanizable No Programado adyacente a Valdivia del PGOU de Villanueva de la Serena consta de una única Unidad de Ejecución formada por el viario interior y demás cargas urbanísticas externas, a desarrollar en el primer cuatrienio.

Artículo 27. Sistema de actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación.

Artículo 28. Plazos.

No se considera las previsiones referidas por el Plan relativas a los cuatrienios.

**Artículo 29. Modificación del planeamiento.**

La aprobación del presente Plan Parcial lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas al "área de SUNP adyacente a Valdivia del PGOU de Villanueva de la Serena", que vienen definidas con el grado de precisión que les corresponde, y teniendo en cuenta que el ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas corresponde al espacio limitado al norte con el límite Suelo Urbano de Valdivia según el PGOU de Villanueva de la Serena, coincidiendo con el borde de la acequia A-III-B de la Comunidad de Regantes del Canal de Orellana; al oeste también linda con la acequia A-III-B anteriormente mencionada; por el este linda con un camino municipal y por el sur con una línea marcada en el PGOU como límite de Suelo Urbanizable No Programado según se especifica en los planos que se adjuntan y en la Ficha Definitiva del Plan Parcial.

Aparte de lo citado, los cambios en el viario, en los usos, en las intensidades de aprovechamiento, en las condiciones de edificación, etc., habrán de ser tramitados como Modificación Puntual del presente Plan Parcial.

Sin embargo, los cambios de escasa entidad que no impliquen un cambio en el uso predominante, o un incremento de densidad de población, de volumen edificable, o de altura máxima de edificación, pueden ser tramitados como Estudio de Detalle y aprobados directamente por el Ayuntamiento según establece el art. 76 de la LSOTEX.

Según el art. 73 de la LSOTEX y el art. 91 del RPLANEX, en los Estudios de detalle tienen por objeto establecer o reajustar para las manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- Las alineaciones y las rasantes.
- Los volúmenes.
- El viario o suelo rotacional público nuevo.

CAPÍTULO 8**NORMAS DE URBANIZACIÓN****Artículo 30. Generalidades.**

Las Normas de Urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización que servirán de base a las obras de urbanización del "área de SUNP adyacente a Valdivia del PGOU de Villanueva de la Serena".

Estas exigencias se complementan con las establecidas en el PGOU de Villanueva de la Serena.

Artículo 31. Red Viaria.

- Trazado y anchura:
 - Los nuevos viales se diseñarán con el trazado y la anchura total con que vienen señalados en los planos correspondientes.
 - Las anchuras respectivas de calzada, aceras y espacios de aparcamiento vienen expresadas, para cada tipo de calle, en el plano denominado "Secciones Tipo".
- Materiales:
 - En Viales Ordinarios de Sistema Local.



- Las calzadas y espacios de aparcamiento tendrán un firme flexible y un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente, para la comodidad de la circulación rodada.
 - Tanto en el acerado como en la calzada, las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán en su plano.
- Acerados:
- El pavimento de las aceras será rígida (baldosa hidráulica de cemento).
 - La separación entre el acerado y la calzada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciéndose esta separación mediante bordillo.
 - Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos serán antideslizantes y cumplirán la normativa vigente (Ley de Accesibilidad de Extremadura).
- Arbolado:
- El arbolado será de una especie resistente, preferentemente de las empleadas usualmente en el ajardinamiento de calles.
 - El número y la disposición de los árboles están, en su mayor parte, indicados en los planos. En los casos en que no sea así, se colocará, como mínimo, 1 árbol por cada 11,50 m de acera.
 - Es condición necesaria para la recepción de la urbanización el que los árboles se encuentren plantados.

Artículo 32. Red eléctrica.

- Previsiones de carga:
- En zona Industrial con edificación en hilera: 125 w/m².
 - En zona Industrial con edificación aislada: 125 w/m².
 - En zona Residencial: 9.200 w/vivienda.
 - En zona de Equipamiento Social: 100 w/m².
 - En zona Verde: 1 w/m².
 - En Viales Ordinarios de Sistema Local: 1 w/m².
- Características de la red:
- La red irá enterrada, entubada en asiento de hormigón.

Artículo 33. Red de alumbrado público.

- Condiciones de iluminación:
- Nivel medio de iluminación en viales Ordinarios (*): 10 lux.
- Coeficiente de uniformidad: 1/3.
- (*) Medido a una altura de 1 metro sobre el pavimento.



— Características de la red:

- La red irá enterrada, entubada en asiento de hormigón.
- Características de los Equipos de Alumbrado Público.
- Las luminarias irán sujetas sobre columnas-soporte de forma tronco-cónica de 10 m de altura, que se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89 y OM de 16/5/89).
- Las luminarias utilizadas en el alumbrado exterior serán conformes a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 en el caso de proyectores de exterior.
- Las lámparas serán de Vapor de Sodio de Alta Presión, de 250 W.

Artículo 34. Red de abastecimiento de agua.

— Captación:

- La red de distribución general de agua irá conectada a la red municipal.
- Podrán autorizarse pozos particulares de uso individual para la captación de agua.

— Características de la red:

- La red se diseñará en forma de malla, para garantizar el abastecimiento a pesar de los posibles cortes por averías.
- Estará situada siempre a cotas superiores a la de la red de saneamiento.

— Caudales mínimos:

El abastecimiento de agua garantizará los siguientes caudales mínimos:

- Zona Industrial: 3 litros/m² edificación/día.
- Zona Residencial: 250 litros/habitantes/día.
- En zona Equipamiento: lo definido en el PGOU.
- En zona Verde (riego): 7 litros/habitantes/día.
- En Viales Ord. de Sist. Local (incendios): 16 litros/s.
- En Viales Ord. de Sist. Local (riego): 5-7 litros/m²/día.

— Calidad del agua:

- La calidad del agua de la red vendrá garantizada por el Ayuntamiento.
- En el caso de utilización de pozos particulares, y siempre que el agua vaya a ser empleada para el consumo humano, será necesario demostrar la potabilidad de las aguas por medio de análisis químicos y bacteriológicos, realizados por los organismos oficiales competentes.

— Presiones:

- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 10 metros de columna de agua.



- En el diseño, ejecución y pruebas de la red de tuberías, se tendrá en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Artículo 35. Red de saneamiento.

— Caudales:

- El caudal a evacuar será la suma de las aguas negras y el agua de lluvia. Para las aguas negras se tomará el mismo caudal previsto como dotación de agua potable.

— Para el agua de lluvia, se tomará un caudal equivalente a 10 Litros/Hectárea/seg., multiplicado por los coeficientes correctores que figuran en la tabla siguiente:

- Zonas con edif. entre medianerías: 0,6.
- Zonas con edif. Aislada: 0,4.
- Zona de parques y jardines: 0,1.

— Características de la red:

• Viales Ordinarios Sistema Local:

- Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento, serán de 30 cm, la velocidad máxima del agua a sección llena, será de 3 metros/seg y la velocidad mínima a sección llena será de 0,5 metros/seg.
- Todas las conducciones serán subterráneas, con una pendiente mínima de 0,5% y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio y uso públicos.
- Se situarán pozos de registro a distancias no superiores a 40 metros y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.
- La profundidad mínima de la red general de alcantarillado será de 1,20 m a cota superior de tubería cuando transcurra por calzada.

— Vertidos:

- El vertido se efectuará en el colector municipal.
- En los casos de industrias contaminantes, deberá preverse el adecuado sistema de depuración, cuyo proyecto tendrá que ser informado favorablemente por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
- El Ayuntamiento de la E.L.M. de Valdivia se compromete a no otorgar ninguna autorización administrativa de vertidos a su colector municipal que puedan tener especial incidencia sobre la calidad de las aguas del medio receptor para las industrias a situar en el suelo industrial del Plan Parcial "Las Aguas" sin que el organismo de Cuenca haya emitido el informe favorable previo, en cumplimiento del art. 245.4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que dicta que "Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa".