



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

DECRETO 263/2011, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto 150/2006, de 31 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados al noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de Rosalejo, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Navalmoral de la Mata. (2011040291)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, y considerando que las alteraciones propuestas han de ser consideradas como Modificación del Proyecto de Interés Regional a tenor de lo previsto en el apartado 2 del artículo 67 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y 100.3 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), y considerando asimismo que conforme al artículo 130.2 de este último cuerpo legal han de seguirse los mismos trámites prescritos para su aprobación, se observa, con base en lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, el cumplimiento de los trámites establecidos en los artículos 62 de la LSOTEX y 115 RPLANEX.

El objeto de la presente modificación del Proyecto de Interés Regional aprobado por Decreto 150/2006, de 31 de julio (DOE 12-08-2006), consiste en posibilitar la implantación de un centro docente conforme a las necesidades de ubicación y superficie establecidas por la Consejería de Educación y Cultura, facilitar la puesta en mercado de las parcelas edificatorias, redelimitar parcelas edificatorias, clasificar el suelo donde se ubican los centros de transformación del Sector como parcelas dotacionales para infraestructuras y servicios, modificar los accesos al Sector creados, en base a las glorietas planteadas desde la Dirección General de Infraestructuras y Transporte, adecuar el diseño del proyecto a la realidad de la obra ejecutada y de las modificaciones introducidas como consecuencia de requerimientos administrativos o de condicionantes de imposible previsión inicial y corregir pequeñas erratas detectadas en el Proyecto de Interés Regional aprobado.

Conforme a lo previsto en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación en su caso, de la modificación del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la LSOTEX.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 19 de mayo de 2011, y habiéndose acreditado, por informe técnico de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el cumplimiento de las condiciones indicadas en aquél.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 9.1.32 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, y conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el artículo 4.2.f) 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 de Extremadura, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 21 de octubre de 2011,

D I S P O N G O :

1. Aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Interés Regional "Los Viñazos", aprobado por Decreto 150/2006, de 31 de julio, promovida por GISVESA, consistente en posibilitar la implantación de un centro docente, facilitar la puesta en mercado de las parcelas edificatorias, redelimitar parcelas edificatorias, clasificar el suelo donde se ubican los centros de transformación, modificar los accesos al Sector creados, adecuar el diseño del proyecto a la realidad de la obra ejecutada y corregir pequeñas erratas detectadas, en el término municipal de Navalmoral de la Mata.
2. Las previsiones de la modificación del citado Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal con el régimen transitorio y complementario a que se refiere el art. 61.1 de la LSOTEX, y sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
3. Encomendar a la empresa GISVESA la ejecución, en su caso, de las obras comprendidas en esta modificación del Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado, las correspondientes actualizaciones derivadas de esta modificación, y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en su caso, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.
5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, que se adjunta como Anexo al presente decreto, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y solo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 21 de octubre de 2011.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JOSÉ ANTONIO MONAGO TERRAZA

El Consejero de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo,
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ

**A N E X O****MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL "LOS VIÑAZOS"**

Como consecuencia de esta aprobación definitiva los artículos modificados quedan redactados como sigue:

Artículo 11. Fondo Edificable.

El fondo edificable determina el límite interior de la Traza de fachada de la edificación en el lado opuesto a la alineación obligatoria, a la alineación de vial, o a la alineación de la edificación. Se marca para algunas parcelas concretas en el plano de Alineaciones.

Artículo 17. Altura reguladora del edificio. Altura máxima.

1. La altura reguladora es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que las Alineaciones de la edificación u Obligatoria no coinciden con la Alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora, pero sí puede ser inferior. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas existiendo una correlación biunívoca entre los dos conceptos.
2. La altura reguladora expresada en unidades métricas tendrá el siguiente valor máximo:

1 planta	4,50 m
2 plantas	7,70 m
5 plantas	17,10 m
6 plantas	20,20 m

3. Expresada en función del número de plantas indicará el número de plantas por encima de la Cota de referencia o de Rasante, incluida la planta baja.
4. Altura máxima es la señalada en el Plano de Alturas de la edificación, como valor límite de la altura de la edificación.
5. Cada parcela tiene asignada una altura máxima y una consiguiente altura reguladora. La edificación real puede tener un número menor de plantas, pero en todo caso la altura reguladora o máxima será la equivalente a la asignada en el Plano de Alturas de la edificación.

Artículo 26. Definiciones de los diversos usos.

Los usos establecidos en el ámbito del presente Proyecto de Interés Regional son:

1. Uso Residencial colectivo.
2. Uso Residencial Unifamiliar.
3. Uso Complementario.
4. Uso Dotacional Genérico.
5. Uso Deportivo.



6. Uso Dotacional Equipamiento de Infraestructura y Servicios Urbanos (Centro de Transformación).

7. Uso Terciario.

26.1. Uso Residencial colectivo.

Es el uso asignado a parcelas en las que está permitida la construcción de varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública.

Toda vivienda, con carácter general, cumplirá como mínimo lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por el que se establecen las condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Toda vivienda cumplirá una de las condiciones siguientes:

- a) Que alguna de sus estancias, recaiga a espacio libre público o privado, calle o plaza.
- b) Que alguna de sus estancias recaiga a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo de 2/3 de la altura de este espacio, midiendo ésta desde la rasante de la parcela hasta la cara superior del último forjado.

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda a situar en el interior de su parcela correspondiente.

26.2. Uso Residencial Unifamiliar.

Es el uso asignado a parcelas en las que está permitida la subparcelación con objeto de la construcción en cada subparcela de una sola vivienda aislada o adosada con acceso común o independiente según el diseño que sea desarrollado.

Residencial Unifamiliar Adosada. Se trata de una edificación residencial de vivienda individual acoplada a otras viviendas en similar situación, sobre dos medianerías laterales y generalmente con dos fachadas: una principal y otra posterior dando sobre suelo libre privado.

Residencial Unifamiliar Aislada. Vivienda única asociada a parcela, retranqueada o no de linderos excepto medianerías en adosados con proyecto conjunto.

26.3. Uso Complementario.

Es el uso asignado en algunas parcelas residenciales y cuya finalidad será la relacionada con un uso comercial, hostelero, educacional, oficinas privadas y actividades similares en todas sus diferentes formas así como otros usos que complementen el principal uso residencial.

Como condición adicional, se establece que la superficie obligatoria asignada para los usos complementarios en algunas parcelas del presente Proyecto deberá materializarse en planta baja, en los frentes a viales principales (b, c, y d).

26.4. Uso Dotacional Genérico.

Se trata de un uso que no se concreta específicamente, en previsión de futuras necesidades del municipio. Por tanto son admisibles todos los usos dotacionales contemplados en el Plan General vigente.



26.5. Uso Deportivo.

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo.

26.6. Uso Dotacional Equipamiento de Infraestructuras o Servicios urbanos.

El uso concreto definido en el Presente Proyecto es la implantación de los centros de transformación que precisa el polígono.

26.7. Uso Terciario.

Es el uso asignado a la parcela específica T en el que se tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en todas sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, hostelero, oficinas públicas y privadas, salas recreativas, clínicas u otras finalidades similares.

Artículo 28. Tipologías de viviendas. Determinación del número de viviendas por parcela.

- a. Se establecen cinco tipologías de vivienda en el ámbito del presente Proyecto de Interés regional, todas ellas recibirán un tratamiento como Vivienda Protegida:
 1. Viviendas en bloque de renta media.
 2. Viviendas en bloque de Protección oficial Régimen General.
 3. Viviendas en bloque de Protección Oficial, Régimen Especial.
 4. Viviendas en bloque del Plan Especial 60.000.
 5. Viviendas unifamiliares de renta media.
- b. El número de viviendas marcado para cada parcela en el Plano de Parcelación indica el techo máximo del número de viviendas que puede acoger cada parcela.

Artículo 29. Reconfiguración de usos residenciales.

Las tipologías de viviendas asignadas a cada parcela en el artículo anterior se entenderán como invariantes en el desarrollo edificatorio del Presente proyecto en tanto en cuanto la normativa referente a los tipos y clases de viviendas Protegidas se mantenga en vigor.

Procederá, no obstante una reconfiguración del uso Residencial referido a la tipología de viviendas en el caso en que se modifique la normativa de viviendas Protegidas, asignando en ese caso un tipo de vivienda lo más cercana posible a la configuración actual.

En el caso anterior en que sean admisibles tipos de vivienda de menos superficie útil de la aquí definidas, la superficie edificable que reste hasta la permitida, podrá ser invertida en Usos complementarios.



Se podrán redactar Estudios de Detalle para permitir traspaso de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas o manzanas dentro de la delimitación del PIR, sin alterar la edificabilidad total.

Artículo 34. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la determinada en los Planos correspondientes al viario y sus secciones.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del seis por ciento (6%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6%), en el caso de preverse un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas.
3. Las aceras se podrán acompañar de alineaciones de árboles, conforme a lo expresado en la documentación gráfica correspondiente a las secciones tipo de vial. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las condiciones de pavimentación de las presentes Ordenanzas.

Artículo 55. Delimitación.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Zonificación y Parcelación, correspondiendo a las parcelas DG, V, DP, CT y T que representan superficies destinadas a usos públicos al servicio de los ciudadanos.

Artículo 59. Condiciones Particulares de la Dotación Equipamiento de Infraestructura y Servicios Urbanos (DE-SI / D-CT).

Suelo adscrito al uso y dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en las presentes ordenanzas.

La edificabilidad máxima permitida será de 90 m².