



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/09 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bienvenida, que consiste en la reordenación localizada al sur de la zona "Los Barriales II", en el cambio de uso de industrial a residencial y la adaptación de sus alineaciones. (2011062289)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de marzo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 Bienvenida no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).



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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/09 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 31 de marzo de 2011, se modifican los artículos 108, 110, 130, 131, 132 y 133 de la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

***Artículo 108. Definición y delimitación.***

Comprende esta zona los espacios de casco urbano, destinados prioritariamente a uso residencial, no incluidos en la Zona I, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla entorno al casco antiguo que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 3 de Ordenación.

Dentro de esta Zona se delimita, a su vez, una Subzona que se denomina "Subzona II-A" y que comprende los terrenos situados en el extremo más al sur del suelo urbano, en el área conocida como "Los Barriales II". Su localización y perímetro se identifican gráficamente en el Plano n.º 3: Calificación Urbanística y Equipamientos.

**Artículo 110. Condiciones de edificación.****I. Parcelación:**

- Parcela Existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 5 m.
  - Fondo: 12 m.
  - Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes Normas Urbanísticas.
  - Categoría 1<sup>a</sup>. Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 2<sup>a</sup>. Pequeña industria compatible con la vivienda: 300 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 4<sup>a</sup>. Garaje-Aparcamiento y Servicio de automóvil: 300 m<sup>2</sup>.

**II. Tipología edificatoria:**

Edificación en línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación aislada. Artículo 62.

**III. Implantación:**

## — Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

## — Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.



- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de la tipología aislada.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima:

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

En la Subzona II-A, la altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,50 metros medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda unifamiliar o Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad máxima será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En la subzona II-A, La edificabilidad máxima, para todos los usos, será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución-Estudio de Detalle.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de una Unidad será de 1,60 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

En las Unidades de Actuación previstas en el planeamiento, el aprovechamiento correspondiente a cada unidad será el especificado en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

#### V. Condiciones específicas:

- En todo caso, las parcelaciones de solares que impliquen apertura de nuevos viarios públicos o privados serán objeto de la delimitación de una unidad de ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Parcial.

**Artículo 130. Cuadro n.º 1. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.**

Denominación	Parcela mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima Plantas	Edificabilidad máxima sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad máxima sobre U.E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Fachada m	Fondo m	Superficie m <sup>2</sup>				
Zona I- Residencial Casco Antiguo	5	8	70	80	2	1,6	1,00
Zona II- Residencial periférico en línea Subzona II-A	5 5	12 12	100 100	80	3 2	2,40 1,6	1,60 Art. 133 NN.UU
Zona III- Residencial en línea protección pública	5	8	70	80	3	2,4	1,60
Zona IV- Residencial en línea con tolerancia industrial	5	12	100	80	3	2,4	1,60
Zona V- Industrial	6	20	200	70	2	0,7	0,50
Zona VI- Equipamiento dotacional	Condiciones de edificación iguales a las de la zona de ubicación del equipamiento						
Zona VII- Espacios libres							

**Artículo 131. Definición y clasificación.**

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el plano n.º 2 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el Cuadro 5-1 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de estas Normas Subsidiarias.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente Capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

- Unidades de Ejecución / Unidades de Actuación. Operaciones que permiten la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle.

Las Unidades de Actuación previstas Normas Subsidiarias y cuya ordenación está incluida en las mismas, sólo precisan para su desarrollo la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.



En el ámbito de estas Unidades de Actuación se podrán formular Estudios de Detalle con las finalidades y determinaciones previstas en el artículo 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en los artículos 91 y 92 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

- Actuaciones Aisladas. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ordenación de las existentes.

### **Artículo 132. Unidades de Ejecución / Unidades de Actuación.**

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades delimitadas se desarrollan en los artículos siguientes.

Los Estudios de Detalle definidos y todos aquellos que se redacten en cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.
2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

Para la ejecución del planeamiento en las Unidades de Actuación delimitadas y ordenadas en las Normas Subsidiarias no es preciso la redacción de ningún planeamiento de desarrollo. La ordenación de estas Unidades de Actuación figura en los planos 2, 3 y 4 de estas Normas Subsidiarias, y los parámetros, características principales y condiciones particulares que les afectan se regulan en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 133. Unidad de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8 y Unidad de Actuación UA-9.**

- Definición, situación y superficies:
  - Definición: Unidad de Ejecución en Zona II (UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5 y UE-7), en Zona I (UE-6) y en Zona IV (UE-8)
  - Situación: Área ubicada en el Plano n.º 2 de Ordenación.



- Superficie aproximada:

UE-1: 32.740 m <sup>2</sup>	UE-5: 9.100 m <sup>2</sup>
UE-2: 4.600 m <sup>2</sup>	UE-6: 2.677 m <sup>2</sup>
UE-3: 35.040 m <sup>2</sup>	UE-7: 4.087 m <sup>2</sup>
UE-4: 9.540 m <sup>2</sup>	UE-8: 4.665 m <sup>2</sup>

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las ordenanzas relativas a la Zona II (UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5 y UE-7), en la Zona I (UE-6) y en Zona IV (UE-8).

- Densidad máxima: 50 viv/Ha.

- Capacidad estimada:

UE-1: 163 viviendas	UE-5: 45 viviendas
UE-2: 23 viviendas	UE-6: 13 viviendas
UE-3: 175 viviendas	UE-7: 20 viviendas
UE-4: 47 viviendas	UE-8: 23 viviendas

- Edificabilidad máxima global: 1,60 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> en las Unidades UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-7 y UE-8, y 1,00 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> en la Unidad UE-6.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas particulares: Se regirán las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5 y UE-7 por las ordenanzas relativas a la Zona II- Residencial Periférico en Línea, la Unidad de Ejecución UE-6 por las ordenanzas relativas a la Zona I- Residencial Casco Antiguo, y la Unidad de Ejecución UE-8 por las ordenanzas relativas a la Zona IV- Residencial en línea con Tolerancia Industrial.

- Objetivos:

Consolidación y ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

- Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 103 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.



- Los terrenos destinados a Dotaciones.
- El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-9:

- Identificación: UA-9/SU.
- Localización: Extremo sur del suelo urbano, en el área denominada "Los Barriales II".
- Delimitación gráfica: Plano n.º 2: Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo.
- Superficie estimada: 11.836 m<sup>2</sup>.
- Tipo de actuación: Actuación urbanizadora.
- Objetivo: Obtener el suelo destinado a dotaciones públicas (equipamiento, zonas verdes y superficie necesaria para completar los viales) y terminar las obras de urbanización.
- Ordenación: Ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias.
- Sistema de ejecución: Se determinará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particular conforme a los criterios establecidos en el artículo 126 de la LSOTEX.
- Urbanización: Proyecto de urbanización.
- Condiciones de desarrollo: Aprobación del Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

#### PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN:

- Uso global: Residencial
- Superficie de suelo edificable en uso residencial: 5.480 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de techo edificable en usos lucrativos: 8.768 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de techo edificable en equipamientos: 1.211 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo: 0,74079 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie de suelo destinado a zonas verdes: 563 m<sup>2</sup>.
- Superficie de suelo destinado a equipamientos: 757 m<sup>2</sup>.
- Previsión de plazas de aparcamiento (públicas): 26 plazas.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo: Según la legislación urbanística vigente.
- Reserva para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40% de la edificabilidad residencial.