



### **III OTRAS RESOLUCIONES**

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

*RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, que consiste en la modificación de los artículos 36, 132, 235, 254, 259 y 275 de las normas urbanísticas, para habilitar el estudio de detalle como norma reguladora de aspectos de ordenación del suelo urbano. (2012060444)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 3 de noviembre de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6.1.22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo, (DOE de 14 de marzo) por el que se aprueban la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Villafranca de los Barros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

RESUELVE:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa 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 esta resolución 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 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,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 3 de noviembre de 2006, se modifican en la normativa urbanística los artículos 36, 132, 235, 254, 259 y 275, que quedan redactados como sigue:

**Art. 36. Estudios de Detalle.**

1. Podrán redactarse Estudios de detalle en los siguientes supuestos:
  - a) Como complemento de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales de Reforma Interior para Suelo Urbano, o en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas
  - b) Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
  - c) En caso de inadecuación manifiesta de las nuevas construcciones con las construcciones de su entorno inmediato.



2. Los Estudios de Detalle deberán estar sometidos a los límites siguientes:
  - a) Establecimiento de alineaciones y rasantes, complementando las que ya estuvieran contenidas en las Normas o modificándolas en casos justificados.
  - b) Las alineaciones propuestas no podrán reducir la anchura de los viales sobre los que se actúa, no admitiéndose la ocupación de suelo de dominio público.
  - c) La ordenación de volúmenes no significará un aumento de ocupación de suelo ni del aprovechamiento permitido en la Normativa, ni de la edificabilidad máxima prevista para la zona afectada.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 RP. Su tramitación estará reglamentada según el artículo 140 RP debiéndose comunicar su aprobación definitiva a los organismos autonómicos competentes.

**Art. 132. Medición de alturas.**

1. En caso de calles en pendiente, la altura del edificio se medirá en el centro de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre los extremos sea igual o inferior a 1,50 m. En caso de ser mayor, la fachada se fraccionará en tantas partes como sea necesario para la aplicación de la norma citada.
2. Cuando un edificio presente fachada a más de un vial, se seguirá con el mismo criterio, considerando una sucesión longitudinal de las mismas.
3. En calles con alturas permitidas diferentes, siempre que la parcela no se encuentre en esquina, prevalecerá la de mayor altura hasta conseguir la profundidad máxima de edificación permitida.
4. En edificios exentos con límites no situados sobre alineaciones oficiales, la medición se realizará a partir de la rasante de la acera más próxima a la edificación, con criterios semejantes a los descritos en el punto 1.
5. En caso de viales con distintas rasantes, y con el objeto de evitar banqueos y medianiles vistos se deberá formular Estudio de Detalle permitiéndose aumentar el n.º de plantas hasta un máximo de 3 siempre sin aumentar la edificabilidad máxima permitida en la Norma.

**Art. 235. Fondo máximo edificable.**

1. Se fija un fondo máximo edificable en planta baja para uso residencial y en todos los casos en planta primera de 20 m para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificios existentes.
2. En caso de solares irregulares y especiales, el Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del técnico municipal.
3. En caso de inadecuación manifiesta del nuevo edificio con las construcciones de su entorno inmediato se podrá mediante la formulación de un Estudio de Detalle modificar el fondo máximo sin detrimento de la ocupación máxima de parcela, sin suponer, en ningún caso, un aumento de la edificabilidad máxima prevista para la zona afectada.

**Art. 254. Edificabilidad.**

1. Se regirá en función de la normativa específica del servicio al que se destina, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en caso necesario y justificado, debiéndose formular Estudio de Detalle, sin suponer, en ningún caso, un aumento de la edificabilidad máxima prevista para la zona afectada.
2. No será de obligado cumplimiento la condición de profundidad de edificación propia de la zona en la que está enclavado el solar.
3. La altura máxima de la construcción se fija en función del sector en el que se ubica la parcela:
  - Sectores con Ordenanzas III y IV: Dos alturas, 7,50 m.
  - Sectores con Ordenanzas V: Tres alturas, 10,50 m.

**Art. 259. Ocupación de parcela.**

La ocupación de la parcela no se regulariza, quedando libre siempre que se cumplan los condicionantes de separación a linderos.

En caso de inadecuación de la nueva construcción con las construcciones del entorno, así como en los supuestos establecidos en el art. 36 se podrá formular Estudio de Detalle donde se establezcan los nuevos retranqueos a proyectar y en el caso de instalaciones industriales en Polígono Industrial se podrán adosar a los laterales mediante la formulación del citado documento sin detrimento de la ocupación máxima, sin suponer, en ningún caso, un aumento de la edificabilidad máxima prevista para la zona afectada.

**Art. 275. Ocupación de parcela.**

La ocupación máxima vendrá dada por la aplicación del resto de los condicionantes

En caso de inadecuación de la nueva construcción con las construcciones del entorno, así como en los supuestos establecidos en el art. 36 se podrá formular Estudio de Detalle donde se establezca la nueva ocupación proyectada pudiéndose adosar a los laterales mediante la formulación del citado documento sin detrimento de la ocupación máxima, sin suponer, en ningún caso, un aumento de la edificabilidad máxima prevista para la zona afectada.

• • •