



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 2010, 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 Villalba de los Barros, que consiste en la redelimitación del Sector SAPU-2, con la subdivisión en cuatro sectores, asignándole al Sector 2.1 uso industrial y a los Sectores 2.2, 2.3 y 2.4 uso residencial, así como su homologación. (2013061746)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 17 de septiembre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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. 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 Villalba 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 (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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la Disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.



La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

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 la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes 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.

Asimismo se hace constar que con fecha 04/10/2013 y n.º de inscripción BA/062/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

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 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

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 17 de septiembre de 2010, se elimina la ficha del Sector 2 creándose las fichas de los Sectores 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4, y se modifican los artículos 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 162, 164, 165, 167, 168, 169 y 170 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

FICHA DEL SECTOR 2.1

FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SECTOR 2.1 (INDUSTRIAL)

	ORDENACIÓN	ESTRUCTURAL O DETALLADA
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	15.699,93	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	ESTRUCTURAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (ESTRUCTURAL)	- Naves Industriales y Almacenaje -Art.159 a 162 de las NNSS. - Zonas verdes-Art. 52 y 53 de las NNSS. - Equipamientos Públicos- Art.54 y 55 de las NNSS.	
SUPERFICIE LUCRATIVA INDUSTRIAL (m²s)	11.238,50	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES (m²s)	3.945,78	ESTRUCTURAL
ZONAS VERDES (m²s)	3.945,78	ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m²s)	0,00	
TOTAL S. VIARIO + ZONAS VER. (No computables) (m²s)	515,65	
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (m²s)	0,00	
SUPERFICIE DE VIARIO (m²s)	515,65	DETALLADA
EDIFICABILIDAD (m²t) TOTAL LUCRATIVA	9.419,96	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,60	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD NETA (m²t/m²s)	0,8381	ESTRUCTURAL
ÁREA DE REPARTO	AR-SECTOR 2.1	
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SECTOR 2.1 (m²t/m²s)	0,60	ESTRUCTURAL
CESIÓN ED. LUCRATIVA (15 % S. APROV) (m²t)	1.412,99	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO MATERIALIZACIÓN 15 % (m²s)	1.685,78	



PLAZAS DE APARCAMIENTOS USO PÚBLICO	48	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS ADAPTADAS	1	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS PRIVADAS	94	ESTRUCTURAL
PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PROPUESTO	DIRECTA	
FORMA DE EJECUCIÓN PROPUESTO	COOPERACIÓN	
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación	
CONDICIONES EXIGIBLES:	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.	

FICHA DEL SECTOR 2.2

FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SECTOR 2.2 (RESIDENCIAL)		
	ORDENACIÓN	ESTRUCTURAL O DETALLADA
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	17.649,06	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (ESTRUCTURAL)	<ul style="list-style-type: none"> - Ensanche intensivo y terciario-Art.151 a 154 de las NNSS. - Zonas verdes-Art. 52 y 53 de las NNSS. - Equipamientos Públicos- Art.54 y 55 de las NNSS. 	
SUPERFICIE LUCRATIVA RESIDENCIAL (m²s)	10.376,91	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES (m²s)	3.541,10	ESTRUCTURAL
ZONAS VERDES (m²s)	1.767,54	ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m²s)	1.773,56	ESTRUCTURAL
TOTAL S. VIARIO + ZONAS VER. (NO COM) (m²s)	3.731,05	
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (m²s)	0,00	
SUPERFICIE DE VIARIO (m²s)	3.731,05	DETALLADA
EDIFICABILIDAD (m²t) TOTAL LUCRATIVA	8.824,53	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/ m²s)	0,50	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD NETA (m²t/ m²s)	0,8504	ESTRUCTURAL
ÁREA DE REPARTO	AR-SECTOR 2.2	
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SECTOR 2.2 (m²t/ m²s)	0,50	ESTRUCTURAL



RESERVA VIVIENDAS PROT. PÚBLICA (m²t)	2.647,36	ESTRUCTURAL
RESERVA VIVIENDAS PROT. PÚBLICA (% DEL A.O.)	30,00%	ESTRUCTURAL
CESIÓN ED. LUCRATIVA (10 % S. APROV) (m²t)	882,45	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO MATERIALIZACIÓN 10 % (m²s)	1.037,69	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (UD/HA)	35	ESTRUCTURAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (UD)	62	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS USO PÚBLICO	44	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS ADAPTADAS	1	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS PRIVADAS	132	ESTRUCTURAL
PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PROPUESTO	DIRECTA	
FORMA DE EJECUCIÓN PROPUESTO	COOPERACIÓN	
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación	
CONDICIONES EXIGIBLES:	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.	

FICHA DEL SECTOR 2.3

FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SECTOR 2.3 (RESIDENCIAL)		
	ORDENACIÓN	ESTRUCTURAL O DETALLADA
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	13.834,02	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (ESTRUCTURAL)	<ul style="list-style-type: none"> - Ensanche intensivo y terciario-Art.151 a 154 de las NNSS. - Zonas verdes-Art. 52 y 53 de las NNSS. - Equipamientos Públicos- Art.54 y 55 de las NNSS. 	
SUPERFICIE LUCRATIVA RESIDENCIAL (m²s)	7.141,27	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES (m²s)	3.169,82	ESTRUCTURAL
ZONAS VERDES (m²s)	1.770,22	ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m²s)	1.399,60	ESTRUCTURAL
TOTAL S. VIARIO + ZONAS VER. (NO COM) (m²s)	3.522,93	
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (m²s)	0,00	
SUPERFICIE DE VIARIO (m²s)	3.522,93	DETALLADA



EDIFICABILIDAD (m²t) TOTAL LUCRATIVA	6.917,01	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,50	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD NETA (m²t/m²s)	0,9685	ESTRUCTURAL
ÁREA DE REPARTO	AR-SECTOR 2.3	
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SECTOR 2.3 (m²t/m²s)	0,50	ESTRUCTURAL
RESERVA VIVIENDAS PROT. PÚBLICA (m²t)	2.075,10	ESTRUCTURAL
RESERVA VIVIENDAS PROT. PÚBLICA (% DEL A.O.)	30,00%	ESTRUCTURAL
CESIÓN ED. LUCRATIVA (10 % S. APROV) (m²t)	691,70	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO MATERIALIZACIÓN 10 % (m²s)	714,13	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (UD/HA)	35	ESTRUCTURAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (UD)	48	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS USO PÚBLICO	36	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS ADAPTADAS	1	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS PRIVADAS	104	ESTRUCTURAL
PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PROPUESTO	DIRECTA	
FORMA DE EJECUCIÓN PROPUESTO	COOPERACIÓN	
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación	
CONDICIONES EXIGIBLES:	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.	

SECTOR 2.4

FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SECTOR 2.4 (RESIDENCIAL)		
	ORDENACIÓN	ESTRUCTURAL O DETALLADA
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	15.243,09	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (ESTRUCTURAL)	<ul style="list-style-type: none"> - Ensanche intensivo y terciario-Art.151 a 154 de las NNSS. - Zonas verdes-Art. 52 y 53 de las NNSS. - Equipamientos Públicos- Art.54 y 55 de las NNSS. 	



SUPERFICIE LUCRATIVA RESIDENCIAL (m²s)	8.727,98	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES (m²s)	3.048,54	ESTRUCTURAL
ZONAS VERDES (m²s)	1.558,30	ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m²s)	1.490,24	ESTRUCTURAL
TOTAL S. VIARIO + ZONAS VER. (NO COM) (m²s)	3.466,57	
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (m²s)	0,00	
SUPERFICIE DE VIARIO (m²s)	3.466,57	DETALLADA
EDIFICABILIDAD (m²t) TOTAL LUCRATIVA	7.621,55	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,50	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD NETA (m²t/m²s)	0,8732	ESTRUCTURAL
ÁREA DE REPARTO	AR-SECTOR 2.4	
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SECTOR 2.4 (m²t/m²s)	0,50	ESTRUCTURAL
RESERVA VIVIEDAS PROT. PÚBLICA (m²t)	2.286,46	ESTRUCTURAL
RESERVA VIVIEDAS PROT. PÚBLICA (% DEL A.O.)	30,00%	ESTRUCTURAL
CESIÓN ED. LUCRATIVA (10 % S. APROV) (m²t)	762,15	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO MATERIALIZACIÓN 10 % (m²s)	872,80	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (UD/HA)	35	ESTRUCTURAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (UD)	52	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS USO PÚBLICO	38	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS ADAPTADAS	1	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS PRIVADAS	114	ESTRUCTURAL
PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PROPUESTO	DIRECTA	
FORMA DE EJECUCIÓN PROPUESTO	COOPERACIÓN	
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación	
CONDICIONES EXIGIBLES:	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.	



Artículo 150.- Condiciones Estéticas.

1. Se prestará una especial atención a la elección de materiales en fachadas y cubiertas, así como a la adaptación a los tratamientos de fachada de los edificios colindantes.
2. Se evitarán en todo lo posible carpinterías metálicas exteriores, prohibiéndose en todo caso la carpintería metálica de aluminio en su color natural.
3. Las cubiertas serán de teja cerámica curva o material de aspecto similar.
4. Las paredes medianeras que vayan a quedar descubiertas habrán de ser tratadas con el mismo material de fachada.
5. En planta baja se prohíben expresamente las marquesinas y la utilización de materiales y colores distintos a los del resto de la fachada.

Art.151.- Definición.

- Se entiende y delimitan como tales aquellas zonas del desarrollo urbano en las cuales se ha iniciado un proceso de ocupación (urbanización y/o edificación) que apunta unas pautas y características tanto en el trazado viario como en el tipo de edificación, pero que no están suficientemente definidas físicas y legalmente en la totalidad de la zona calificada.

Dentro de esta zona, el ensanche intensivo corresponderá a aquellas zonas que, por su grado de consolidación, situación respecto al casco consolidado o capacidad de acoger edificación, están destinadas a albergar una mayor densidad de edificación.

- El terciario queda grafiado en el Plano OU-1 y tiene las mismas condiciones de volumen fijados en el artículo 151.
- Esta ordenanza también será de aplicación a los sectores 2.2, 2.3 y 2.4.

Art.152.- Tipología de la edificación.

- La tipología de la edificación podrá ser colectiva o individual.

Art.153.- Condiciones de Volumen

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Se permiten
3. Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m a partir de la primera planta.
4. Áticos: Se permiten los abuhardillados o "bajo cubierta".



5. Edificabilidad máxima neta: 1,5 m²/m².

En Sectores de Suelo Urbanizable, de acuerdo con las fichas del Capítulo Segundo. Regulación del Suelo Apto para la Urbanización, la edificabilidad neta será:

- Sector 2.2 → 0,85 m²/m²
- Sector 2.3 → 0,97 m²/m²
- Sector 2.4 → 0,87 m²/m²

6. Ocupación máxima de parcela: 70%

7. Altura máxima: 2,5 plantas (8,50 m).

8. Plazas de Aparcamiento:

Sector 2.2. → Públicas= 44 unidades
Privadas= 132 unidades

Sector 2.3. → Públicas= 36 unidades
Privadas= 104 unidades

Sector 2.4. → Públicas= 38 unidades
Privadas= 114 unidades

Art.154.- Condiciones de Uso

1. Uso Específico: Residencial en todos sus grados.

En las manzanas grafiadas como Terciario en el Plano O.U-1, su uso será exclusivamente terciario.

2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).

Art.155.- Definición.

- Corresponderá a aquellas áreas caracterizadas por un reducido grado de consolidación, con una parcelación más extensiva y donde las infraestructuras existentes o previas no pueden albergar una mayor densidad de edificación.

Art.156.- Tipología de la edificación

- Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con proyecto único vinculado.

Art.157.- Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Obligados de 3 m a todos los linderos. Se podrá adosar a alineación principal con una sola planta hasta un 30% de la longitud de fachada.
Se permitirá adosar un lindero lateral cuando se adose el edificio colindante mediante proyecto único y vinculado con documento registral.



3. Cuerpos volados: Se permitirán hasta un máximo de 1,00 m en aquellas partes del edificio que guarden los retranqueos de 3 m.
4. Áticos: No se permitirán.
5. Edificabilidad máxima neta: 0,7 m²/m²
6. Ocupación máxima de parcela: 50%
7. Altura máxima: 2 plantas (6,5 m).

Art.158.- Condiciones de uso:

1. Uso Específico: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.
2. Usos compatible: Industrial (talleres domésticos en 1ª categoría), equipamientos y terciario 1ª categoría.
3. Usos prohibidos: Vivienda entre medianeras, industrial (talleres de servicio en 2ª categoría, naves industriales y almacenaje), terciario en 2ª categoría.

Art.159.- Definición.

- Se trata de unas áreas dentro del suelo urbano que han sido calificadas como tales para absorber la demanda de este tipo de suelo necesario para desarrollar actividades de pequeña industria limpia y almacenes agropecuarios que, de estar insertado conjuntamente con otros usos, podrían provocar molestias para estos últimos.
- Esta ordenanza también será de aplicación al Sector 2.1..

Art.160.- Tipología de la edificación

- Naves industriales y almacenes, aislados o en hilera.

Art.161.- Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: 5 m. al lindero frontal y 3 m. a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo podrán retranquearse en el lindero posterior.
3. Cuerpos volados: No se permiten.
4. Áticos: No se permiten.
5. Edificabilidad máxima neta: 1,0 m²/m².

En el Sector 2.1 de Suelo Urbanizable, de acuerdo con las fichas del Capítulo Segundo, Regulación del Suelo Apto para la Urbanización, la edificabilidad neta será 0,84 m²/m²



6. Ocupación máxima de parcela: 80%
7. Altura máxima edificación: 7,5 m (10 m a cumbre).
8. Plazas de Aparcamiento:
Sector 2.1. → Públicas= 48 unidades
Privadas= 94 unidades

Art.162.- Condiciones de uso:

1. Uso Específico: Naves Industriales y Almacenaje.
2. Usos compatibles: Residencial guardería, industrial (talleres artesanales y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario en 1ª categoría y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Residencial en todas categorías (salvo guardería), terciario en 2ª categoría y agropecuario.

Art.163.- Definición.

- Dentro del suelo urbano existen terrenos no consolidados a pesar de su situación céntrica y privilegiada.
Estos vacíos edificatorios producen una discontinuidad en el tejido urbano, provocando un deterioro progresivo y una degradación no sólo en su interior, sino en manzanas aledañas.

Art.164.- Origen.

- Todas estas zonas tienen como origen manzanas de gran tamaño, con pocos o único propietario y carencia generalizada de viario interior. Suelen estar ubicadas en los límites del casco urbano.

Art.165.- Desarrollo

- El desarrollo de las U.E. no es directo, sino que requiere un instrumento de planeamiento previo (PERI, ED, Proyecto de Urbanización, etc.), para posteriormente poder edificar.

Art.166.- Tipologías.

- Las áreas de Planeamiento Diferenciado, así como las condiciones de desarrollo y sus distintas tipologías quedan definidas en las páginas 108 a 112 de la Memoria de estas NNSS y específicamente como a continuación se expresa:



Desarrollo mediante Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización por el Sistema de Compensación.

Las condiciones de edificabilidad serían las que quedan fijadas en la Normativa correspondiente al Ensanche Intensivo con un máximo de 58 viviendas.

3) Unidad de Ejecución 3:

Se trata de una zona situada al Este del casco urbano, tangente al actual perímetro de Suelo Urbano. Tiene una forma irregular y se extiende desde el actual perímetro urbano hasta la carretera a Fuente del Maestro.

Se propone mantenerlo dentro del Suelo Urbano con Calificación de Uso Residencial Ensanche Intensivo.

Para su desarrollo se propone que se ceda libre y gratuitamente.

Viario de nueva creación:

- Nuevas alineaciones en viario existentes.
- Una zona verde de uso público de 800 m².
- Redes de abastecimiento, electricidad y saneamiento y pavimentación.

Asimismo se cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo.

El desarrollo será mediante Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización por el Sistema de Compensación.

Las condiciones de edificabilidad serían las que quedan fijadas en la Normativa correspondiente al Ensanche Intensivo con un máximo de 40 viviendas.

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN o SUELO URBANIZABLE.

Art.167.- Definición

- Es el suelo perteneciente al término municipal que por su proximidad al casco urbano o por las condiciones específicas del mismo está destinado a ser urbanizado en un futuro próximo.



Art.168.- División del Suelo Apto para la Urbanización o Suelo Urbanizable

- El Suelo Apto para Urbanizar o Suelo Urbanizable queda definido en los planos de ordenación y se ha dividido en Sectores.

Art.169.- Desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización o Suelo Urbanizable

1. El suelo Apto para la Urbanización o Suelo Urbanizable se desarrolla mediante los correspondientes Planes Parciales como queda prefijado en la Ley del Suelo, a excepción de los Sectores 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 que cuenta con Ordenación Estructura y Detallada (HOMOLOGADOS)

2. En tanto no esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, (a excepción de los Sectores 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4), en los terrenos comprendidos dentro de esta clasificación sólo se permitirán las edificaciones a las que se hace referencia en el artículo 67 de estas Normas.

3. El Plan Parcial tendrá, al menos, un ámbito que englobe un sector entero de los calificados, no pudiendo desarrollar menos cantidad de suelo.

4. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo determinado en el Artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

5. También deberán ajustarse a las normas particulares que se fijan para cada uno de los tipos de Suelo Apto para Urbanizar o Suelo Urbanizable

Art.170.- Condiciones del Suelo Apto para la Urbanización tipo Residencial Dispersa.

1. Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas y el equipamiento correspondiente.

2. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada o apareada.

3. Parcela mínima: LA definida en la ficha.

4. densidad máxima: La definida en la ficha.

5. Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.

6. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:

- Agua potable: 175 l/h/d.

- Energía Eléctrica: 10Kw/vivienda (La distribución en baja será subterránea).



- Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminantes.

- Equipamientos: como mínimo conforme al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

7. Usos: Unifamiliar aislada o apareada y equipamiento correspondiente.

8. Red Viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 6 m y las aceras no serán inferiores a 1,20 m.

9. Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.

• • •

