

## CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 5 de abril de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, consistente en reclasificación de terrenos de «suelo no urbanizable» a «suelo urbanizable», para su desarrollo mediante Plan Parcial RD-I, al objeto de posibilitar la implantación de una superficie comercial.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de abril de 2000, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

### A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,  
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

### A N E X O

Los artículos 112 y 113 de la Normativa Urbanística quedan redactados como sigue:

#### Art. 112 (Suelo Urbanizable Programado)

- 1.—Se delimitan 8 sectores, denominados RC (1 a 7) y RD-1 que aparecen recogidos en los planos de clasificación del Suelo E. 1:5000 y de Gestión, y Determinaciones en el Suelo Urbano E. 1:2000.
- 2.—Sector RC-1, con una extensión aproximadamente de 6.4 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
  - La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con la U.A. núm. 5, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
  - La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será contigua al límite con el sector RC-4.
  - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
  - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 3 plantas.
  - La densidad edificatoria será de 45 viv/H. con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en

planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

3.—Sector RC-2. Con una superficie aproximada de 12,6 Has. queda definido en el plano de Gestión a escala 1:2000 y se programa para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan. Su densidad máxima será de 50 viv./H., se desarrollará con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad de uso comercial-industrial no molesta y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentará por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

Asimismo se definirá una ordenanza de edificación densa y un coeficiente de edificabilidad, que permita trasladar superficie construible en uso residencial a uso terciario, aunque el proceso contrario no estará permitido, más que en el caso de que no se incrementa el número total de viviendas por manzana.

Los trazados viarios propuestos desde el P.G.O.U. serán vinculantes, aunque no tendrán la consideración de sistema general.

En resumen, la ficha de programación del Plan Parcial a desarrollar respetará los siguientes extremos, que naturalmente habrán de ser ajustados con la medición real de las fincas:

Sup. Total .....	12,6 Ha.
Densidad edificatoria en uso residencial .....	50 viv./Ha.
Número máximo viviendas .....	630 uds.
Cesión S.G. ampliación ferial .....	1,0 Ha.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones serán los señalados en el Reglamento de Planeamiento para Unidades Integradas.

La superficie máxima construible en usos terciarios será de 10.000 m<sup>2</sup>.

La cesión del aprovechamiento lucrativo en uso residencial será del 15%.

4.—Sector RC-3, con una extensión de aproximadamente 7,4 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.

— La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con el RC-4, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.

— La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será centrada en el propio Sector.

— Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.

— El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 3 plantas.

— La densidad edificatoria será de 45 Viv./H. con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

5.—Sector RC-4, con una extensión aproximadamente de 9,0 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U. por ejecución del correspondiente Plan Parcial.

— La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con los Sectores RC-1 y RC-3, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.

— La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será contigua al límite con el Sector RC-1.

— Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.

— El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 3 plantas.

— La densidad edificatoria será de 45 Viv./H. con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

6.—Sector RC-5, con una extensión aproximadamente de 5,9 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.

- La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con la C/. Belén y los Sectores RC-1 y RC-4, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
  - La ubicación de las cesiones de Suelo destinadas a equipo escolar será centrada en el propio Sector.
  - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
  - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 3 plantas.
  - La densidad edificatoria será de 45 Viv./H. con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial e industrial no molesta y residencial. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.
- 7.—Sector RC-6, con una extensión aproximadamente de 3,85 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
- La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con el Sector RC-4 y la carretera a la Puebla de Sancho Pérez, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
  - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
  - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 3 plantas.
  - La densidad edificatoria será de 45 Viv./H. con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial industrial no molesta y residencial; en este Sector se admite una implantación mixta de uso residencial e industrial en edificio exclusivo, con las lógicas salvaguardas de la salubridad, mediante la separación de los distintos usos con zonas verdes, dotacionales apropiadas, etc.; a este respecto cabe efectuar el correspondiente trasbase de edificabilidad de un uso a otro, computándose cada 135 m<sup>2</sup> construidos de edificio comercial o industrial exclusivo por uni-

dad de vivienda. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

En todos estos Sectores la densidad edificatoria de 45 viv/H. se entenderá como referencia a efectos de cálculos dotacionales, admitiéndose la sustitución de dos unidades de vivienda por tres apartamentos, considerándose apartamento aquella unidad residencial de dos o menos dormitorios, cuya superficie útil, computada en los criterios establecidos en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, no supere los 65 m<sup>2</sup> útiles.

8.—Sector RC-7, con una extensión aproximada de 78,09 Has. se dedicará exclusivamente a la ampliación del Polígono Industrial de «Los Caños», siendo de aplicación íntegra el art. 98 Ordenanzas Reguladoras del Polígono Industrial «Los Caños».

Su programación se efectúa con las siguientes determinaciones:

Superficie bruta del Sector: 78,09 Has.

APROVECHAMIENTO.

Edificabilidad bruta del SUP: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza de aplicación: VIII Polígono Industrial «Los Caños».

Uso principal: Industrial en sus diferentes categorías.

Usos complementarios: Los compatibles con el industrial a definir en el P. Parcial.

ESTANDARES DE SISTEMAS LOCALES (P. Parcial)

Los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para zonas industriales.

SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación (Actuación pública).

ETAPAS DE DESARROLLO: A definir en el Plan Parcial.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: P. Parcial y Proyecto de Urbanización (Actuación pública).

OTRAS CONDICIONES:

El Plan Parcial establecerá el diseño de la ordenación del Polígono teniendo en cuenta las conexiones a través de suelo urbano en contacto con el Polígono Industrial «Los Caños» de Zafra.

Asimismo se hará coincidir la zona de yacimiento arqueológico de la Madre del Agua con los espacios libres de dominio y uso público, que serán objeto de un proyecto específico a definir en el P. Parcial.

Las conexiones con el Polígono «Los Caños» a través de suelo urbano se desarrollarán con la figura aplicable de planeamiento.

9.—Sector RD-1, con una extensión aproximada de 3,1 Has. se desarrollará por ejecución del correspondiente Plan Parcial. Las condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial RD-1, son las siguientes:

- La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con los caminos existentes y carretera nacional N-432.
- Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento serán las determinadas por el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que textualmente dice: «El aprovechamiento urbanístico no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito».
- El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de 2 plantas.
- La densidad edificatoria no superará una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta. En el desarrollo del correspondiente Plan Parcial se reglamentará por aplicación de las Ordenanzas mencionadas las superficies máximas construibles.
- Cesiones. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones dentro del Plan Parcial RD-1 serán, según el artículo 12 del Anexo al «Reglamento de Planeamiento Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales», los siguientes: Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Porcentaje 10%. Servicios de interés público y social: Porcentaje 4%.
- Aparcamientos. Plazas de aparcamiento público: Una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

— En el ámbito de este sector sólo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado, cuya zona de venta no podrá exceder de 2.200 m<sup>2</sup>. Debiendo incorporar ésta un edificio anexo con volumetría de no menos de 1.300 m<sup>2</sup> (incluyendo locales, cafetería, pasillos y accesos).

Art. 113.—Estudio del aprovechamiento medio de los diferentes sectores programados en el segundo cuatrienio.

Según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento se determinan los coeficientes de zona y sector necesarios para calcular el coeficiente de homogeneización:

- Coeficiente de Zona (Cz)
 

Uso terciario.....	1
Uso residencial.....	1
Uso industrial.....	0,75
Uso dotacional e institucional.....	0,50
- Coeficiente de Situación (Cs)
 

Situación óptima.....	1
Situación favorable.....	0,9
Situación media.....	0,8
Situación deficiente.....	0,7
- Coeficiente de Rendimiento Superficial (Cr)
 

RS > 1,00.....	1,0
RS de 0,75 a 1,00.....	0,9
RS de 0,50 a 0,75.....	0,8
RS de 0,25 a 0,50.....	0,7
RS < 0,25.....	0,6
- Coeficiente de urbanización (Cu)..... 1,0

Sector	RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RD-1
Sup. Ha.	6,40	12,60	7,40	9,00	5,90	3,85	78,09	3,15
Núm. viv/Ha.	45	50	45	45	45	45		
Sup. Edif U. Lucrativos M2	38400	79300	44400	54000	35400	23100		14209
Cz	1	1	1	1	1	1	0,75	1
Cs	0,9	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	1	0,8
Cr	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8
Cu	1	1	1	1	1	1	1	1
C. de homogeneización UA/m2	0,63	0,64	0,63	0,63	0,64	0,64	0,67	0,64
Aprovechamiento UA	40320	74240	46620	56700	37760	24640	523200	20160

Total Superficie: 126,24 Has.

Total aprovechamiento UA: 823.640 UA.

Luego el aprovechamiento tipo del segundo cuatrienio es de 0,6524.

A efectos de las expropiaciones anticipadas o compensaciones económicas pertinentes se establecen los siguientes valores de la unidad de aprovechamiento que se actualizarán con el IPC de los años que pasen entre la aprobación definitiva de esta modificación puntual y el inicio de cualquier operación urbanística en alguno de los sectores definidos.

UA sin carga de urbanización: 7.000 pts/UA.

UA deducida la carga de urbanización: 3.500 pts/UA.

—————

**RESOLUCION de 3 de mayo de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente la modificación n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, que afecta a la unidad de ejecución n.º 9 y tiene por objeto la concretización parcial del vial de nueva creación «Vía Mirador».**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 3-5-2000, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A**

1. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,  
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

**A N E X O**

En el artículo 108 de la Normativa Urbanística se añade lo siguiente:

UNIDAD DE EJECUCION N.º 9

Denominación: Cestería.

Situación: Terrenos situados entre la calle Cestería y Muladar y limitados por las traseras de las construcciones existentes en dichas calles.

Superficie: 14.384,43 m<sup>2</sup>

Tipo de suelo: Suelo urbano.

Instrumento de planeamiento: Determinaciones Plan General.

Objetivos: Ordenación de la zona cara a su desarrollo futuro, posibilitando la ejecución de la Vía Mirador.

Criterios de ordenación: La ordenación viene reflejada en el plano