

## SUPERFICIES.

Superficie Total.....	22.592 m <sup>2</sup>
Parcelas edificables.....	8.438 m <sup>2</sup>
Superficie educativo público.....	9.927 m <sup>2</sup>
Superficie zona verde.....	2.412 m <sup>2</sup>
Superficie viales.....	1.815 m <sup>2</sup>

**RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, consistente en la recalificación de terrenos de suelo urbano en Avda. Fernando Aranguren, 5 (antigua fábrica de conservas), que pasan de uso industrial a uso residencial.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de julio de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes 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. nº 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,

## ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) 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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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.

VºBº  
El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO:

Los artículos 340, 349 cuatro. y 350 de las Normas Urbanísticas quedan redactados como sigue:

## 340.- Clasificación.

En función de sus características, se han establecido dos grupos distintos. El primero corresponde a superficies de terreno de cierta magnitud con diversos propietarios, donde son necesarias obras de urbanización. El segundo, lo forman pequeñas unidades de actuación, generalmente de un solo propietario, donde únicamente se ha redistribuido el volumen asignado por la Normativa para liberar pequeños espacios que ordenen y personalicen puntos determinados de la trama urbana.

## GRUPO I.

- 1.- "La Harinera".
- 2.- Caño "Valdequemao"-Oeste.
- 3.- Caño "Valdequemao"-Este.
- 4.- La Cholaica.
- 5.- Manzana calle Mártires y Avda. Constitución.

- 6.- Manzana calle Calvario y calle Daoiz y Velarde.
- 7.- Pozo de la Nieve.
- 8.- Plaza de Abastos.
- 9.- Manzana calle Castillejos y calle Diego Hidalgo Solís.
- 10.- Manzana calle Llerena, Cruz y Juan Bravo.
- 11.- Manzana calle Alara y Duque de Ahumada.
- 12.- Antigua fábrica de conservas, Avda. de Fernando Aranguren.

#### GRUPO II.

- A.- Avda. Cuartel de la Guardia Civil.
- B.- Pedro de Valdivia.
- C.- Camino Baños Catalino.
- D.- Gravina.
- E.- Agustina de Aragón.
- F.- Reyes Católicos.
- G.- Carretera de Ribera.
- H.- Avda. de la Constitución.
- I.- Mártires (Centro Escolar).

349 cuatro.- Antigua Fábrica de Conservas.

Cumplirá las siguientes condiciones:

— Ceder al Ayuntamiento los espacios públicos, viales y parcelas edificables correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo neto respecto del aprovechamiento consolidado, libres de cargas y gravámenes.

Deberán inscribirse estas cesiones en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento como condición previa a la obtención de Licencia de Urbanización, Parcelación o Edificación. Ejecutar el viario definido para ejecutar por el promotor fuera del ámbito.

— Realizar la urbanización o presentar las garantías legalmente exigibles como condición previa a la obtención de Licencia de Obra y Licencia de Parcelación.

— Ajustarse exactamente a las disposiciones reflejadas en los planos.

— El sistema de gestión, privado, por compensación.

Condiciones Generales de estética.

— En paramentos verticales, tanto los materiales como su disposición y color serán los reglamentados son carácter general en las ordenanzas de la norma subsidiaria. Para aquellos edificios de

solución arquitectónica singular, (por su posición y formalización), se podrán autorizar soluciones particulares.

— Los materiales y tipos de cubierta son los descritos con carácter general en las ordenanzas de la norma subsidiaria aunque se permitirá cubierta plana cuando la solución arquitectónica así lo exija y previa autorización municipal.

Las condiciones de aprovechamiento y uso serán las siguientes:

**Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en la documentación gráfica que acompaña a la presente modificación. No se permitirán retranqueos sobre la alineación oficial.

**Ocupación.**

En la planta baja se permitirá el 100% de la ocupación siempre que no se destine esta planta a vivienda, en el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80% de la superficie total de parcela. La ocupación por encima de la altura máxima reguladora será la reflejada en las ordenanzas de las normas subsidiarias en vigor

**Alturas.**

La altura máxima de la edificación se establecerá en planta baja más una en las manzanas II, III y IV y de baja más dos en la manzana I. La altura libre mínima de plantas se regirá según lo establecido en las condiciones generales de aprovechamiento.

**Usos de la edificación.**

- Viviendas. Es el uso principal de las manzanas. Se clasifica dentro del grupo I, vivienda colectiva para la manzana I, grupo II para la manzana III y IV y grupo I y II para el resto.

- Aparcamiento-Cochera. Se admiten los correspondientes al grupo I de las ordenanzas de la norma subsidiaria y siempre bajo rasante. Se admitirá la ubicación de la rampa en el espacio situado entre las manzanas I y II. Habrá que disponer necesariamente de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

- Comercio y oficinas. Se admiten ambos usos siempre ubicados en planta baja y en el caso de oficinas también en planta primera del edificio.

- Las condiciones de uso de la zona de la manzana IV correspondientes a cesiones serán las de uso equipamiento reflejadas en las condiciones generales de aprovechamiento de las NNSS en vigor.

**Edificabilidad.**

La edificabilidad de la manzana es el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura a la superficie de la manzana existente. Solamente y a efecto del computo del número máximo

de viviendas se contabilizarán cada dos estudios como una vivienda y cada tres apartamentos de un máximo de dos dormitorios como dos viviendas.

**Parcela mínima**

La parcela mínima será de 90 m<sup>2</sup> y 6 metros de fachada para la manzana IV, siendo las condiciones generales de parcela

reflejadas en las vigentes NNSS las de aplicación en el resto de las manzanas.

Hay que hacer hincapié en que las manzanas II y III, aunque sean viviendas unifamiliares, no se pueden vender por parcelas y se realizarán de forma conjunta.

**SUPERFICIES.**

ORDENACION PROPUESTA				
		TOTAL	AMBITO	ZONA DE INFLUENCIA
<b>Superficie Total</b>		<b>13.457 m<sup>2</sup></b>	<b>6.100 m<sup>2</sup></b>	<b>7.357 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie de suelo industrial</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>		
<b>Superficie de suelo residencial</b>		<b>3.889,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.889,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Manzana I	Plurif. (B+2)	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	
Manzana II	Plurif. (B+1)	1.150 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	
Manzana III	Unifam. (B+1)	1.645 m <sup>2</sup>	1.645 m <sup>2</sup>	
Manzana IV cesion	Unifam. (B+1)	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	
<b>Reserva de Dotaciones</b>		<b>3.741,53 m<sup>2</sup></b>	<b>338,51 m<sup>2</sup></b>	<b>3.403,02 m<sup>2</sup></b>
SELDUP		3.508,81 m <sup>2</sup>	105,79 m <sup>2</sup>	3.403,02 m <sup>2</sup>
<b>MANZ. IV</b>				
SIPS		232,72 m <sup>2</sup>	232,72 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Docentes	manzana IV			
<b>Superficie de viario</b>		<b>5.826,47 m<sup>2</sup></b>	<b>1.872,49 m<sup>2</sup></b>	<b>3.953,98 m<sup>2</sup></b>
Calzada		2.999,33 m <sup>2</sup>	571,44 m <sup>2</sup>	2.427,89 m <sup>2</sup>
Aparcamientos en superficie (50% del total de plazas)		456,65 m <sup>2</sup>	196,42 m <sup>2</sup>	260,23 m <sup>2</sup>
Itinerarios peatonales		2.370,49 m <sup>2</sup>	1.104,63 m <sup>2</sup>	1.265,86 m <sup>2</sup>

**350.- Avda. Cuartel de la Guardia Civil. (A).**

Este polígono está formado por una banda de suelo paralela a una calle dotada de servicios urbanísticos, pero clasificada por la anterior N.S., como área apta para ser urbanizada.

Para su desarrollo, la única condición que deben cumplir sus propietarios, con anterioridad a la obtención de Licencia de Parcelación o Edificación, es la de inscribir en el Registro de la Propiedad, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres y las parcelas edificables de cesión obligatoria y gratuita.

El ajardinamiento y urbanización de los espacios libres serán costeados por el Ayuntamiento.

El plazo máximo para desarrollar el polígono por los particulares se fija en 5 años a partir de la aprobación definitiva de estas N.S. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá optar por actuar mediante el sistema de expropiación o descalificar el suelo que pasaría a formar parte del suelo no urbanizable.

Las condiciones de edificabilidad y usos serán iguales a las del resto del suelo residencial urbano, la altura máxima permitida será de dos plantas.

**SUPERFICIES**

<b>A1.</b>	
Superficie total	1.680,- m <sup>2</sup>
Viales	216,- m <sup>2</sup>
Cesión suelo edificable	525,- m <sup>2</sup>
Suelo lucrativo	939,- m <sup>2</sup>
<b>A2.</b>	
Superficie total	2.706,- m <sup>2</sup>
Espacio libre	1.266,- m <sup>2</sup>
Suelo lucrativo	1.440,- m <sup>2</sup>
<b>A3.</b>	
Superficie total	1.972,39- m <sup>2</sup>
Espacio libre	980,79- m <sup>2</sup>
Viario	991,60- m <sup>2</sup>