



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, que afecta al ámbito y condiciones de desarrollo de la Unidad de Actuación n.º 15. (2008061849)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2007, 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, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06), por el que se aprueba 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 Valencia de Alcántara 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 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,

### **ACUERDA :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística y/o ficha urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79,2,b de 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 LRJAP y PAC), y sólo 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

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 20 de julio de 2007, se modifican el artículo 12.4.2 de la Memoria Justificativa en su apartado "Unidad de Actuación UA-15", el artículo 12.4.6 de la Memoria Justificativa en el Cuadro 5.2 "Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (I)", se crea en las Normas Urbanísticas el "CAPÍTULO XIII.Bis.- Ordenanzas Particulares de La Zona XII.a - Residencial Unifamiliar En Hilera" con los artículos 142.bis, 143.bis y 144.bis, se modifica el artículo 174 de las Normas Urbanísticas "Unidad de Ejecución UE-16" y se crea en las Normas Urbanísticas el artículo 174.bis "Unidad de Actuación UA-15", quedando redactados como sigue:

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

12.4.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN-ESTUDIOS DE DETALLE.

(Se modifica en lo relativo al apartado de la Unidad de Ejecución UE-15, que queda redactado como sigue):

Unidad de Actuación UA-15.

Unidad de Actuación en Avenida de Lisboa.

- Situación: Junto a la Urbanización Los Olivos.
- Superficie: 20.423,40 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
- Densidad: 50 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 102 Viviendas.



- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Hilera, Vivienda Aislada Unifamiliar o Bifamiliar. Autorizándose la categoría plurifamiliar en hilera, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.
- Ordenanzas particulares: Se registrá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la zona XII.a. Residencial unifamiliar en hilera exclusiva.
- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.
- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el artículo 74, número 2.2.c) de la Ley del suelo de Extremadura 15/2001, resultando una superficie total de 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
  - Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  - Los terrenos destinados a dotaciones.
  - La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.
- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de Ordenación se considerarán sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Estudio de Detalle.

#### 12.4.6. UNIDADES DE EJECUCIÓN-ESTUDIOS DE DETALLE.

(Se modifica en lo relativo al "Cuadro N.º 5.2. Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (I). Unidades de Ejecución (E.D.) – Planes Especiales – Proyectos de Urbanización – Actuaciones Aisladas", que queda redactado como sigue):

**CUADRO N.º 5.2.- Resumen de actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (II).  
Unidades de Ejecución (E.D.) – Planes Especiales – Proyectos de Urbanización – Actuaciones Aisladas**

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Superficie m2	Nº. Viv. máximo	Altura máxima	Densidad Viv/Ha
Unidad de Ejecución	<b>UE-11</b>	IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	16.617	49	2	30
Unidad de Ejecución	<b>UE-12</b>	IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	25.028	75	2	30
Unidad de Ejecución	<b>UE-13</b>	IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	22.270	66	2	30



Unidad de Ejecución	<b>UE-14</b>	IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	14.958	44	2	30
Unidad de Actuación	<b>UA-15</b>	XII.- Residencial Unifamiliar en Hilera.	Residencial, Equipam., Espacios Libres y Terciario	20.423	102	2	50
Unidad de Ejecución	<b>UE-16</b>	XII.- Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva	Residencial, Equipam., Espacios Libres	12.565	50	2	40
Unidad de Ejecución	<b>UE-17</b>	XI y XII.- Resid. Unif. Aislada de Urbanización y en Hilera Exclusiva.	Residencial, Equipam., Espacios Libres y Terciario	40.060	100	2	25
Unidad de Ejecución	<b>UE-18</b>	VI.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	Residencial, Equipam., Espacios Libres y Terciario	23.403	93	2	40
Unidad de Ejecución	<b>UE-19</b>	III y IV.- Res. Comercial y Residencial Unifamiliar en Línea.	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	15.881	79	2	50
Unidad de Ejecución	<b>UE-20</b>	IV.- Residencial Unifamiliar en Línea.	Residencial, Equipam., E. Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª	16.083	64	2	40

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

(Se crea el Capítulo XIII.bis, artículos 142.bis, 143.bis y 144.bis, que queda redactado como sigue):

#### CAPÍTULO XIII.bis.

##### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XII.a RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA

#### **Artículo 142.bis. Definición y delimitación.**

Área de características homogéneas con implantación de viviendas unifamiliares en hilera y que se ubica en la Urbanización Los Olivos y en las nuevas Unidades de Ejecución previstas en su entorno. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

#### **Artículo 143.bis. Condiciones de uso.**

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Residencial en Hilera y Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:



- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Residencial en Hilera y Aislada, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Terciario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transporte.
- Industria. Categoría 1.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>.
- Residencial Plurifamiliar en línea.
- Residencial Unifamiliar en línea art. (64).

### **Artículo 144.bis. 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: 6 m.
  - Fondo: 12 m.
  - Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

#### II. Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera y Edificación Aislada. Art 64.

#### III. Implantación:

- Ocupación:
  - a. Edificación en Hilera, podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): en las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela.
    - Parcelas de superficie 70 m<sup>2</sup> S < 100 - 80%.
    - S < 70 - 90%.
  - b. Edificación Aislada, podrá ocupar como máximo el 40% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En parcelas edificables con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 50% de la superficie de la parcela.



- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  - Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las medianeras laterales y se retranqueará un mínimo y un máximo de 3 metros de la alineación a vial, así como un mínimo de 3 metros del testero del fondo.
  - Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros, mientras que en fachada el retranqueo máximo será de 4 metros.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  - Vivienda Unifamiliar en Hilera categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Vivienda Unifamiliar Aislada categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Vivienda Unifamiliar en Hilera: En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:
    - 70 m<sup>2</sup> < S < 100 m<sup>2</sup> - 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - S < 70 m<sup>2</sup> - 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Vivienda Unifamiliar Aislada categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar, en las parcelas edificables con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación: En caso de tratarse de una Unidad de Actuación de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:
  - Edificabilidad lucrativa: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación el suelo, sin aumento del volumen



edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO XXII

### CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

(Se modifica el artículo 174 y se crea el artículo 174.bis, que quedan redactados como sigue):

#### **Artículo 174. Unidad de Ejecución UE-16.**

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona XII.
- Situación: Área ubicada y delimitada en el plano n.º 4 de Ordenación.
- Superficie aproximada:

UE-16: 18.535 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XII – Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva a la cual pertenece.
- Densidad máxima: 40 viv./Ha.
- Capacidad estimada:  
UE-16: 74 viv.
- Edificabilidad máxima lucrativa:  
0,85 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.
- Edificabilidad máxima de los equipamientos:  
0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.
- Edificabilidad máxima global:  
0,95 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XII – Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva a la cual pertenece.

— Objetivos:



Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

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

***Artículo 174.bis. Unidad de Actuación UA-15.***

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona XII.a.
- Situación: Área ubicada y delimitadas en el plano n.º 4 de Ordenación.
- Superficie aproximada:

UA-15: 20.423,40 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona XII.a – Residencial Unifamiliar en Hilera a la cual pertenece.
- Densidad máxima: 50 Viv./Ha.
- Capacidad estimada:

UA-15: 102 Viv.

- Edificabilidad máxima global:

0,70 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona XII.a – Residencial Unifamiliar en Hilera a la cual pertenece.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.





— Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

1. De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Actuación, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 7,00 m, incluyendo una línea de aparcamientos.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 6 m, si el ancho > 8,50 m, puede incluir una línea de aparcamientos y único sentido de circulación exclusivo para residentes.

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

c) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

- Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.

d) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

- Áreas industriales: En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15% por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
- Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.



3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones, que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.
4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano n.º 4.2 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.
5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica: La unidad mínima serán 5.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

- Ordenación:

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