



RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, consistente en modificar las condiciones de edificación en cuanto a volumen y edificabilidad en el área de suelo urbano delimitada por las calles Los Arcos, Buenos Aires y San Pedro de Alcántara. (2008063707)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo 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 de 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 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,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 14 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 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 a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-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 30 de marzo de 2007, se modifican los artículos 73, 115.a, 116.a y 117.a en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que quedan redactados como sigue:

Artículo 73. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

1. Condiciones Generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más del 5% la altura máxima permitida.

2. Edificios en general:

En las calles de Valencia de Alcántara, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros o de 4 plantas y 13,50 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en los Planos n.º 7 de Ordenación "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable".

En cualquier caso, la edificación que presente fachada a una calle inferior a 6 metros entre fachadas tendrá una altura máxima de dos plantas y 7,20 metros.



3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 5,00 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbrera será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 7,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12 metros.

4. Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la "Línea teórica del terreno", superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la "Línea teórica del terreno".

La "Línea teórica del terreno" se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II. Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- Caso III. Línea de unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como "Línea teórica del terreno" la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 115 a. Definición y delimitación.

Constituyen esta zona, los espacios de Suelo Urbano correspondientes al solar ubicado entre las calles Parque San Pedro de Alcántara y la calle Matadero. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea de dos, tres y cuatro plantas, alineada a vial entre



medianeras. Su delimitación corresponde a las Subzonas Residencial y Terciaria. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 116 a. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Comunitario.
 - Espacios libres.

Se prevén como obligatorios y de dominio público los siguientes usos, en el solar ubicado entre las calles San Pedro de Alcántara, calle Matadero y calle Los Arcos:

- Equipamiento Comunitario en planta baja y superficie de 73,25 m².
- Espacios libres en planta baja y superficie de 241,75 m².

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Industria Categoría 1.ª, Talleres Artesanales.
- Residencial en línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria: Categoría 2.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera (art. 64).

Artículo 117 a. 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:
 - Fachada: 5 m.



Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales.
- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.^a, Talleres Artesanales: 250 m².

II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, art. 85.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
 - Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
 - Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
 - Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
 - Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, tres plantas y 10 metros y cuatro plantas y 13,50 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

En aquellas calles con ancho igual o inferior a 6 (seis) metros entre fachadas, la altura máxima permitida será en todos los casos dos plantas y 7,20 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
 - Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².



- Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 3,20 m²/m².
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,70 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 1,40 m²/m².
- Edificabilidad de los equipamientos: 0,15 m²/m².
- Edificabilidad global: 1,55 m²/m².

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 del 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.

• • •