



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Serena, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial, creándose el sector n.º 7 denominado "Huerta del Carmen" de terrenos sitos junto a urbanización "Las Mimosas". (2008060528)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de 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 artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, 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 resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado 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,



A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa 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,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Se modifican los artículos que a continuación se relacionan:

Artículo 67. Sectores con aprovechamiento de la 2.ª etapa.

Los sectores con aprovechamiento de la segunda etapa constan cada uno de ellos de las siguientes zonas:

- a) El Sector 0.2. y 3. consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar, residencial en edificio plurifamiliar entre medianeras, residencial en edificio plurifamiliar exento, zona verde y equipamiento comunitario educativo.
- b) El Sector 4. consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar, residencial en edificio plurifamiliar exento, industria y zona verde.
- c) El Sector 5. corresponde a los terrenos de la Carretera de Guadalupe, incluidos en la Modificación Puntual n.º 39, y su uso es íntegramente industrial.
- d) El Sector 6. corresponde a los terrenos situados al sureste del casco urbano y a ambos márgenes de la Carretera EX-104 a Cabeza del Buey, incluidos en la Modificación Puntual n.º 49, y su uso es industrial y de equipamientos.
- e) El Sector 7, denominado "Huerta del Carmen", corresponde a los terrenos situados al sureste del casco urbano, con frente a la Avenida Puerta de la Serena y colindante con la Urbanización Las Mimosas y consta de zonas para residencial en parcela unifamiliar y residencial en edificio plurifamiliar exento y zonas para dotaciones.

**Artículo 70. Unidad mínima de ordenación. Subpoligonación.**

Se fija como unidad mínima de ordenación el Sector de manera que cada uno de ellos habrá de desarrollarse a través de un único Plan Parcial de Ordenación. A su vez, cada Plan Parcial de Ordenación deberá ser desarrollado según el sistema de actuación que corresponda a cada caso de acuerdo con las especificaciones de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Reglamentos de aplicación.

Los Planes Parciales que se refieran a la calificación industrial propondrán la delimitación en polígonos y/o unidades de actuación de acuerdo con las especificaciones de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En el resto de los sectores queda expresamente prohibida la posibilidad de subpoligonar las unidades de actuación, que habrán de desarrollarse en sectores completos. El suelo urbanizable programado se desarrollará en dos etapas, cada una de las cuales comprenderá los Planes Parciales, que en adelante se denominarán de la siguiente manera:

a) Primera etapa:

- Plan Parcial 1-A (industrial).
- Plan Parcial 1-B (industrial).
- Plan Parcial 2 (residencial).

b) Segunda etapa:

- Plan Parcial 0.2. y 3. (zona verde + equipamiento + residencial), denominado sector ZONA VERDE-AVENIDA DE LOS DEPORTES.
- Plan Parcial 4. (zona verde + residencial), denominado sector ZONA VERDE-ARROYO DE DOÑA MARÍA.
- Plan Parcial sector 5. (industrial), denominado sector ZONA INDUSTRIAL EN CARRETERA DE GUADALUPE.
- Plan Parcial sector 6. (industrial), denominado sector POLÍGONO INDUSTRIAL MONTEPOZUELO-1.
- Plan Parcial 7. (dotaciones + residencial), denominado sector HUERTA DEL CARMEN.

Artículo 80. Cuatro. Condiciones particulares del Plan Parcial del Sector 7: Huerta del Carmen.

Además de las condiciones generales de obligado cumplimiento, se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) USO: Sector de uso mixto para residencial en parcela unifamiliar y residencial en edificio plurifamiliar, zona verde y dotaciones.
- b) SUPERFICIE: Comprende un ámbito de 51.170 m² (CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS).
- c) EDIFICABILIDAD: 0,90 m²/m², que supone una superficie máxima edificable sobre rasante de 46.053 m² (CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS).



d) **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** Con una densidad máxima de 65 viviendas por hectárea, se establece un número máximo de viviendas 332 (TRESCIENTAS TREINTA Y DOS) viviendas.

e) **CONDICIONES DEL TRAZADO Y LA ORDENACIÓN:** Es vinculante el esquema general de ordenación que tiene como base la localización del sistema general rodoviario y el viario paralelo e intermedio o gran bulevar, así como la situación de los terrenos de cesión gratuita y los puntos de enlace de la red viaria con la Avenida Puerta de la Serena.

Los viarios secundarios residenciales plurifamiliares tendrán una anchura mínima de 15 (QUINCE) metros.

Los viarios secundarios residenciales unifamiliares tendrán una anchura mínima de 12 (DOCE) metros.

Los viarios secundarios de vía intermedia tendrán una anchura mínima de 8 (OCHO) metros.

f) **CESIONES:**

— El viario público y las correspondientes a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74.2.2.b) de LSOTEX, en concordancia con las reservas para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

— El suelo destinado a sistema general rodoviario.

— La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector.

g) **FORMA DE GESTIÓN:** Indirecta.

h) **SISTEMA DE EJECUCIÓN:** Compensación/concertación: A definir en Programa de Ejecución.

Si antes del 31 de diciembre de 2008 no se han recibido propuestas de actuación urbanizadora, el Ayuntamiento procederá a modificar el Sistema de Ejecución a Gestión Directa por Cooperación.

i) **POLIGONACIÓN:** El Sector se desarrollará en un único polígono, quedando prohibida su poligonación.

j) **PARCELACIÓN:** Las condiciones de parcela mínima para los usos a desarrollar será:

— Residencial en parcela unifamiliar: 120 m² (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) de superficie y 7 m (SIETE METROS) de fachada.

— Residencial en edificio plurifamiliar: 500 m² (QUINIENTOS METROS CUADRADOS) de superficie y 15 m (QUINCE METROS) de fachada.

k) **APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:** 44.420 U.A. (unidades de aprovechamiento) equivalentes a 39.368 m² de superficie edificable con la aplicación de los coeficientes correctores de ponderación.

l) **RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL:** El 90% de las viviendas resultantes de la ordenación deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio.