



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección a suelo urbanizable de uso residencial de terrenos sitos junto a la finca "El Venero" y homologación del sector correspondiente. (2009060755)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de 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 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, 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 Villafranca de los Barros 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.



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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la 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 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, 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

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 29 de enero de 2009, se modifican en la normativa urbanística los artículos 288-Desarrollo, 289-Usos y 294-Sectores de Suelo Urbanizable, y se incorpora la ordenación del Sector S-6, que quedan redactados como sigue:

Artículo 288. Desarrollo.

1. Cada uno de los sectores en los que se divide el suelo urbanizable se desarrollará a través de un Plan Parcial independiente que podrá contener uno o varios polígonos.
2. Cada Plan Parcial se redactará, contendrá y tramitará siguiendo las directrices marcadas en el Reglamento de Planeamiento y legislación vigente.
3. Los Planes Parciales incluirán los sistemas generales incluidos en el sector que desarrolla y cumplirán las determinaciones particulares definidas para cada uno de ellos.



4. Las ordenanzas aplicables en el suelo clasificado como urbanizable, a excepción del Sector 6 que tiene una Ordenanza específica, será la Ordenanza V, Ensanche del Casco Urbano para el suelo de uso residencial, con las condiciones particulares establecidas para cada uno de los sectores, la Ordenanza VI para las zonas verdes y espacios públicos y la Ordenanza VII para el suelo de equipamiento, todas ellas contenidas en el Título VII de esta Normativa. En suelo para uso industrial se aplicará la Ordenanza VIII.

Artículo 289. Usos.

1. Los sectores S-1, S-2, S-3, S-4 y S-6 tendrán como uso prioritario el residencial. El sector S-5 tendrá un uso prioritario industrial.
2. Se admiten los usos compatibles contenidos en las Ordenanzas V y VIII.

Artículo 294. Sectores de Suelo Urbanizable.

Se incluyen seis sectores a desarrollar a través de Planes Parciales desglosados en dos cuatrienios:

- a) Primer cuatrienio: Sectores 2 y 5.
- b) Segundo cuatrienio: Sectores 1, 3, 4 y 6.

6. SECTOR S-6:

Localización: Sector delimitado por el arroyo del "Bonhabal", el camino de Los Santos de Maimona y la finca "El Venero".

Superficie: 117.926,26 m².

Gestión: Privada, sistema de compensación.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 50 viviendas/ha.

Aprovechamiento tipo: 0,289 m²/m².

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

- Zona verde protección del arroyo (> 12 m): 16.181,26 m².

Cesiones:

- Sistemas generales descritos.
- Zonas verdes y espacios libres: > 10% de la superficie (> 15 m²s/100 m²t).
- Equipamiento público: > 20 m²s/100 m²t (Equipamiento educativo, deportivo y social: > 14 m²/vivienda).

- 10% aprovechamiento lucrativo total.

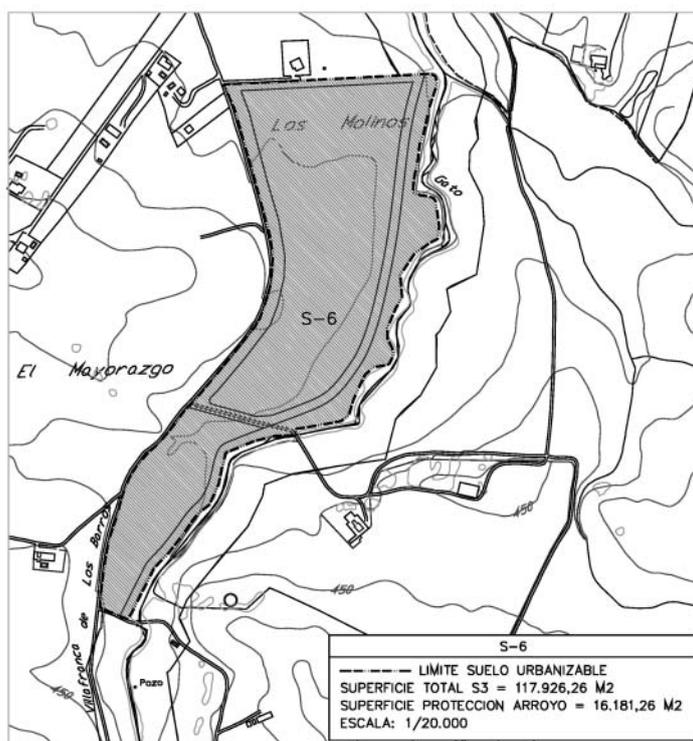
ORDENACIÓN DETALLADA:**Condiciones de ordenación:**

- No se establece la Ordenación Detallada del Sector, ya que tanto los viales como las parcelas de dotaciones y cesiones quedarán fijados en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.

Condiciones particulares de parcelación y edificación:

- La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas será de dos.
- La parcela mínima edificable será de 1.000 m².
- Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Gastos de conservación de la urbanización: Se constituirá una "Entidad Urbanística de Conservación", de carácter temporal, integrada por los propietarios de los solares resultantes o por el Agente Urbanizador.





FICHA URBANÍSTICA HOMOLOGADA

SECTOR 6.

SUPERFICIE TOTAL: 117.926,26 m².

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

USO: Residencial.

GESTIÓN: Privada.

SISTEMA: Compensación.

SISTEMA GENERAL INCLUIDO/ADSCRITO: Zona de Acompañamiento al Viario/Sistema General de Comunicaciones.

ÁREA DE REPARTO: El Sector 6 constituye un único Área de Reparto.

	SECTOR 6	LSOTEX	CARACTER
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL (M2)	117.926,26		ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		ESTRUCTURAL
VIARIO (M2)	16.599,32		ESTRUCTURAL
PROTECCION ARROYO (M2)	16.181,26		ESTRUCTURAL
APROV. OBJETIVO (M2)	34.058,27		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO	85.145,68		ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL (M2/M2)	0,289	0,70	ESTRUCTURAL
DOTACIONES (M2)	16.181,26	0,35 m2S/m2T	ESTRUCTURAL
(Zonas Verdes)	> 10% Superficie > 15 m2s/100 m2t	> 10% Superficie > 15 m2s/100 m2t	ESTRUCTURAL
(Equipamiento Público)	> 20 m2s/100 m2t	> 20 m2s/100 m2t	ESTRUCTURAL
Nº MAXIMO VIVIENDAS	85	50 Viv/Ha	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO	345	1 /100 m2	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	303	> 0,5 /100 m2	ESTRUCTURAL
CESIÓN AYUNTAMIENTO (M2T)	3.405,83	10 %	ESTRUCTURAL
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología prevista		DETALLADO
CONDICIONES PARA DESARROLLO	Es posible por Art. 10.4 LESOTEX		DETALLADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN	36 MESES desde aprobac. P. Ejecuc.		DETALLADO

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR S-6

Objeto: Se realiza el presente Anexo de Homologación del Sector S-6, con el objeto de establecer las determinaciones de carácter estructural y detallado, características del sector y documentación gráfica del mismo.

Localización: El Sector S-6 definido en la NNSS de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros se encuentra situado al Sur del Término Municipal, próximo al núcleo urbano de la



población, en la zona conocida por "EL VENERO", y junto a los asentamientos de "SAN ISIDRO" y "LAS CABRITAS". Está delimitado por el arroyo del "Bonhabal", el camino de Los Santos de Maimona y la finca "El Venero".

Superficie: La superficie estimada del sector es de 117.926,26 m² (sin incluir la superficie del arroyo del "Bonhabal" y los caminos públicos que discurren por el perímetro de la zona de actuación).

Objetivo: El objetivo fundamental de esta actuación es proporcionar la ordenación urbanística que facilite el desarrollo ordenado y la urbanización de dichos terrenos, para ofrecer un suelo residencial debidamente desarrollado y urbanizado que posibilite la realización de edificaciones para segunda residencia o de recreo en solares urbanos susceptibles de edificación que cubra la creciente demanda local existente.

Gestión: Se propone la Gestión Privada, mediante el Sistema de Compensación.

Desarrollo: Por no haberse definido la Ordenación Detallada del Sector, para su desarrollo será necesaria la tramitación de un Plan Parcial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 50 viviendas/ha.

Aprovechamiento tipo: 0,289 m²/m².

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

— Zona verde protección del arroyo (> 12 m): 16.181,26 m².

Cesiones:

— Sistemas generales descritos.

— Zonas verdes y espacios libres: > 10% de la superficie (> 15 m²s/100 m²t).

— Equipamiento público: > 20 m²s/100 m²t (Equipamiento educativo, deportivo y social: > 14 m²/vivienda).

— 10% aprovechamiento lucrativo total.

ORDENACIÓN DETALLADA:

Condiciones de ordenación:

— No se establece la Ordenación Detallada del Sector, ya que tanto los viales como las parcelas de dotaciones y cesiones quedarán fijados en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.

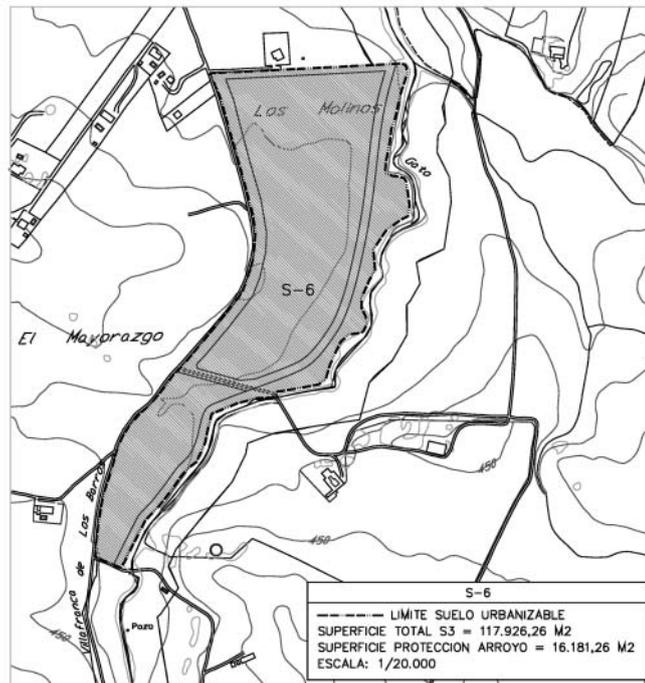
Condiciones particulares de parcelación y edificación:

— La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar.

— El número máximo de plantas será de dos.

- La parcela mínima edificable será de 1.000 m².
- Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Gastos de conservación de la urbanización: Se constituirá una "Entidad Urbanística de Conservación", de carácter temporal, integrada por los propietarios de los solares resultantes o por el Agente Urbanizador.



	SECTOR 6	LSOTEX	CARACTER
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE TOTAL (M2)	117.926,26		ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		ESTRUCTURAL
VIARIO (M2)	16.599,32		ESTRUCTURAL
PROTECCION ARROYO (M2)	16.181,26		ESTRUCTURAL
APROV. OBJETIVO (M2)	34.058,27		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO	85.145,68		ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL (M2/M2)	0,289	0,70	ESTRUCTURAL
DOTACIONES (M2)	16.181,26	0,35 m2S/m2T	ESTRUCTURAL
(Zonas Verdes)	> 10% Superficie > 15 m2s/100 m2t	> 10% Superficie > 15 m2s/100 m2t	ESTRUCTURAL
(Equipamiento Público)	> 20 m2s/100 m2t	> 20 m2s/100 m2t	ESTRUCTURAL
Nº MAXIMO VIVIENDAS	85	50 Viv/Ha	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO	345	1 /100 m2	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	303	> 0,5 /100 m2	ESTRUCTURAL
CESIÓN AYUNTAMIENTO (M2T)	3.405,83	10 %	ESTRUCTURAL
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología prevista		DETALLADO
CONDICIONES PARA DESARROLLO	Es posible por Art. 10.4 LESOTEX		DETALLADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN	36 MESES desde aprobac. Prog. Ejecuc.		DETALLADO