

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 21 de octubre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros para la recalificación de uso dotacional público a terciario de la parcela DOT-1 del plan parcial del sector 3 "La Herrera", aumentando, a su vez, las dotaciones públicas en el ámbito del plan especial de equipamiento "El Ejido" en detrimento del uso terciario previsto. (2026AC0019)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 21/10/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 28/11/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 20/12/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 06/03/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 16/12/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 30/04/2025, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal en su sesión de 08/07/2025.

II. Competencia.

Villafranca de los Barros no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por el Decreto-ley 5/2025, de 18 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos en Extremadura durante el verano de 2025 y en materia preventiva de incendios forestales, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se

entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, se ve afectada la evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano y, por otro lado, se modifica una ordenanza.

De acuerdo con las previsiones de la letra f) del apartado 3 de la disposición transitoria de la LOTUS, al afectar la modificación a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva es de la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Villafranca de los Barros dispone de una Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas conforme a un régimen jurídico anterior a la LSOTEX.

El Decreto-ley 5/20025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b) de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX se pueda modificar en las mismas condiciones previstas para el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX. Es decir, se podrá modificar siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto la obtención de suelo urbano consolidado para el establecimiento de un centro de carácter comercial que, debido a sus dimensiones, no puede situarse en el centro del casco urbano. Para este fin, se recalifica

una parcela perteneciente a la unidad de ejecución UE-1 del plan parcial del sector 3 de uso dotacional público (sistema local de dotaciones DOT-1) a terciario. Para compensar la superficie de uso dotacional que se suprime, se recalifica a uso dotacional una parcela que se encuentra dentro del ámbito del plan especial de equipamiento "El Ejido", que está actualmente calificada como uso terciario.

También se contempla la modificación de la "Ordenanza XII. Regulación del uso terciario en zona de actuación edificatoria directa" incluyendo el uso exclusivo terciario, así como la regulación de los parámetros urbanísticos susceptibles de aplicación.

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es dotar al municipio de un nuevo espacio en el que se puedan implantar nuevas actividades comerciales que amplíen la oferta ya existente, procurando un mayor empleo y desarrollo económico. Todo ello a petición de una empresa que quiere instalarse en el municipio.

2. El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 30/04/2025, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario el 08/07/2025.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 16/12/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

6. En cuanto al fondo, en su día se incidía sobre el posible interés de carácter particular en que podía incurrir la propuesta, debido a la inclusión de un uso terciario en un ámbito donde, según la norma urbanística municipal, actualmente aparece consolidado un uso de carácter dotacional. A pesar de la potestad discrecional en el ius variandi urbanístico que ostenta el planificador municipal para decidir la extensión y límites en la planificación, las circunstancias actuales del ámbito (la desafectación de un posible sistema local para su conversión a un uso terciario) conllevan indudablemente a una fundamentación reforzada del “interés general” de la intención urbanística que nos ocupa.

Realizadas estas apreciaciones, la memoria técnica profundiza en este sentido, pretendiendo amparar la finalidad urbanística a llevar a cabo y argumentando ampliamente la justificación de dicho interés público. A grandes rasgos, pueden sustraerse determinados extractos de relevancia con el tenor literal siguiente: “el interés municipal de dotar de suelo urbano consolidado apto para la implantación de superficies comerciales de tamaño adecuado y que no requiera la gestión de nuevo suelo urbanizable” [...] “es la iniciativa pública y el interés general la que mueve la presente modificación con objeto de obtener suelo urbano consolidado y compatible para que cualquier empresa dentro de un procedimiento de pública concurrencia pueda optar a implantarse en el mismo”.

Sin ánimo de profundizar en exceso acerca de la argumentación realizada al respecto, y en línea con el artículo 10.1.e) de la LOTUS, la incorporación de dicho uso terciario en el ámbito de suelo urbano consolidado puede estar en línea con determinados criterios de sostenibilidad exigidos. De forma particular, “en favorecer la integración de usos compatibles con la vivienda en el medio urbano, aproximando servicios a la población”, ello sin perjuicio del criterio de proximidad y funcionalidad que deben tener los espacios y dotaciones públicas municipales y al que debe quedar sujeto el planificador municipal, de conformidad con el artículo 10.1.d) de la LOTUS.

En definitiva, sin obviar la indeterminación en cuanto a extensión y límites que gira en torno al “interés general”, la propuesta urbanística, en los términos redactados, podría coadyuvar a la elusión de un desarrollo urbanístico del suelo innecesario y prescindible, optimizando en consecuencia con ello los diferentes recursos municipales que serían necesarios para la total ejecución urbanística.

También resulta pertinente recordar que con la modificación se restablece un suelo municipal que de inicio ostentaba en el planeamiento la condición de suelo dotacional y que, con posterioridad, adquiere la condición de suelo de carácter terciario con una finalidad (no llevada a cabo) de albergar una “Hospedería”. Se incidía también en su día en las particularidades urbanísticas que actualmente ostenta dicho ámbito propuesto para la reubicación del correspondiente suelo dotacional, todo ello con la finalidad de poder discernir nítidamente las características del mismo en coordinación con el artículo 6 de la LOTUS.

Pues bien, el documento técnico justifica que el ámbito cuenta con los servicios urbanísticos a pie de parcela. Con un tenor literal, el equipo redactor incide en que "el solar cuenta con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, ejecutadas las obras del vial al que da fachada mediante obra pública ordinaria por este Ayuntamiento. A este vial da fachada el futuro instituto que cuenta con licencia de obras concedida y donde se iba a implantar en solar cedido de manera gratuita por parte de este Ayuntamiento a la Consejería de Cultura para la implantación de una nueva hospedería[...]. El solar cuenta con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela y cuenta con la recepción de la urbanización".

Se incidía también en la acreditación de la situación y desarrollo urbanístico en la que se encuentra la unidad de ejecución "UE-1" del sector 3, en aras a salvaguardar de posibles derechos y deberes de carácter urbanístico de los propietarios que la integran. Pues bien, a este respecto, consta tanto el certificado de la secretaría municipal como el acta de recepción de las obras, quedando acreditada la realidad y situación de dicho ámbito urbanístico sobre el soporte documental de la fe pública municipal.

Respecto de la justificación del cumplimiento de los estándares de sostenibilidad urbana, se aporta un estudio en el que, contando tan solo con los equipamientos desarrollados y en uso, se comprueba que el municipio cumple de manera sobrada con los estándares establecidos, teniendo además reserva de suelo ya urbanizado para albergar más dotaciones.

En cuanto la acreditación del cumplimiento del artículo 12.2.d) de la LOTUS respecto de las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas en sectores de uso global terciario o productivo, queda acreditado su cumplimiento, no existiendo incremento de aprovechamiento urbanístico que requiera mayores cesiones de zonas verdes y dotaciones de las que ya cuenta el ámbito de la unidad.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 11 de noviembre de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 21 de octubre de 2025, se modifican los artículos 278.bis, 278.quarter, 278.quinto, 278.sexto y 278.noveno de la Ordenanza XII. Regulación de suelo de usos terciarios en zona de actuación edificatoria directa y el apartado 3. Sector 3 del artículo 294. Sectores de suelo urbanizable, y se introducen el artículo 278.décimo en la Ordenanza XIII. Regulación de suelo urbano consolidado Unidad de ejecución 1, Sector 3 "La Herrera" y el Anexo 1. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Sector 3. "La Herrera" (modificándose los artículos: artículo 3.5, artículo 4.7, artículo 6.1, artículo 3.33 y artículo 3.36), en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 278. bis. Ámbito de aplicación.

La normativa es de aplicación en la zona calificada como de uso terciario de actuación edificatoria directa del suelo urbano y en zonas de uso exclusivo terciario.

Artículo 278.quarter. Posición de los edificios en la parcela.

Los edificios se separarán de todos los linderos 5m. En zonas de uso exclusivo terciario distintas a la zona de actuación edificatoria directa la tipología edificatoria se ajustará a la zona normativa que le sea de aplicación.

Artículo 278.quinto. Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela no se regulariza, quedando libre siempre que se cumplan los condicionantes de separación a linderos. En zonas de uso exclusivo terciario distintas a la zona de actuación edificatoria directa la tipología edificatoria la edificabilidad máxima será de 1,8 m²/m².

Artículo 278.sexto. Altura de edificación.

Se admiten tres plantas con una altura máxima en cumbrera de 10,50 m. En zonas de uso exclusivo terciario distintas a la zona de actuación edificatoria directa se admitirán dos plantas con una altura máxima de cumbrera de 10,50m.

Artículo 278.noveno. Aparcamientos.

En el interior de la parcela deberá reservarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie total construida salvo las excepciones establecidas en el Artículo 108. Tipos de servicios terciarios de las NN.SS . que serán de 1 plaza/ 50 m².

Artículo 278.décimo. Ámbito de aplicación.

Suelo urbano consolidado y desarrollado dentro del ámbito de la actuación UE-1 del plan parcial del S3 "La Herrera", aprobado definitivamente en fecha 1 de abril de 2005 y publicado en el DOE de 28 de julio de 2005.

Se incorpora como anexo las ordenanzas reguladoras del plan parcial y los planos de ordenación del plan parcial.

Artículo 294. Sectores de suelo urbanizable.

...

3. SECTOR S3:

Son de aplicación el plan parcial del sector 3, aprobado definitivamente en fecha 1 de abril de 2005 y publicado en el DOE de 28 de julio de 2005.

Se incorpora la normativa específica en ANEXO 1. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3. "LA HERRERA".

ANEXO 1. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3. "LA HERRERA"**CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.**

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector S3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, con la delimitación que consta en los planos de los Documento II y III del presente Plan, coincidente con la establecida por Normas Subsidiarias del municipio, salvedad hecha de los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física propios de la utilización de una cartografía más detallada.

Artículo 1.2. Normativa complementaria aplicable.

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.
2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado "2" de este artículo.

Artículo 1.4. Documentación.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Artículo 1.5. Prelación Normativa.

1. Dentro del municipio de Villafranca de los Barros y a los efectos pretendidos en este Plan Parcial, serán de aplicación (en el orden de prelación que a continuación se expresa) las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:
 - a. Ley 15/2001, del 14-12 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
 - b. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
 - c. Legislación específica incidente en la materia objeto de este Plan Parcial.
 - d. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
 - e. Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villafranca de los Barros.
2. Cuando se produjese discordancia o imprecisión entre los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos de Prelación Normativa:
 - Memoria de la Ordenación y Cuadros Resumen: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto (se encuentra englobado en el Documento 1 junto con la Memoria de la Información), actúa en modo supletorio y subordinado a las

Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de estos en caso de que estas fueran insuficientes o contradictorias.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia, predominará sobre las demás, de igual modo son predominantes los planos de ordenación sobre los de información.
- Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Sector S3. Prevalecen sobre todos los restantes documentos del Plan, para cuanto en ellas se regula.
- Memoria de la Información y Planos de Información: Tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.
- Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del necesario ajuste en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.6. Terminología y conceptos.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villafranca de los Barros.

Se aplicará en lo sucesivo el nombre de “Manzana” a aquellos espacios de carácter y uso homogéneos en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial identificados con la letra “M” y su correspondiente número, aun cuando dichos espacios no se hallen rodeados en todo su perímetro por espacios de dominio y uso público.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO GESTION Y EJECUCION DEL PLAN.

Artículo 2.1. Desarrollo del Plan Parcial.

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas manzanas del Sector, podrán llevarse a cabo mediante ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el presente Plan Parcial, definida en planos y en los Capítulos 3 y 4 de estas Ordenanzas. Podrán realizarse Estudios de Detalle, sobre las manzanas M6, M8, M11 y M15, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y las que a continuación se detallan:

- a. No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios públicos.
- b. No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.
- c. No podrán alterar la ordenación de alturas de la edificación que diseña el Plan Parcial.

Artículo 2.2. Gestión y ejecución del Plan Parcial.

1. Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el Artículo 38.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante la delimitación de dos Unidades de Ejecución. Se señala el Sistema de Cooperación como modalidad de actuación a seguir en la gestión y ejecución de la UE-1. Se señala el Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en la gestión y ejecución de la UE-1.
2. Lo establecido en el anterior párrafo es sin perjuicio de que, si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente la posibilidad de modificación en el sistema de ejecución de la UE-2.
3. En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.
4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el número anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, es la siguiente:
 - Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Parcelas identificadas como ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-5, ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-10 en el Plano de Ordenación "0.4.: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 24.426 m².
 - Servicios de Interés Público y Social:

Parcelas identificadas como D-1, D-2 y D-3 en el Plano de Ordenación "0.4.: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 27.849 m².
5. Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

**Artículo 2.3. Parcelaciones.**

1. De acuerdo con lo establecido en la L.S.O.T.E.X. y el Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.
2. Los Proyectos de Parcelación no podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.
4. Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes

Artículo 2.4. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización para cada una de las Unidades de Ejecución. Dicho proyecto desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 121 de la L.S.O.T.E.X. y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.5. Ejecución material.

1. El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 155 de la Ley del Suelo, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.
2. Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

Artículo 2.6. Control Municipal.

El Ayuntamiento de Villafranca de los Barros podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

Artículo 2.7. Recepción de la Urbanización.

1. El Ayuntamiento de Villafranca de los Barros recepcionará las obras de urbanización, previa solicitud de la parte Promotora de este Plan Parcial (o en su caso de quien ostente sus derechos) y en un plazo no superior a 30 días. Todo ello se realizará levantando la oportuna acta en presencia de los representantes legales de las diversas partes y del Técnico Director de las obras.
2. Si la recepción no se verifica pasados 30 días desde la solicitud de las mismas, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el



Ayuntamiento constate, y notifique a la parte Promotora, la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con respecto a las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 3.1. Usos de la edificación.

1. Tanto la regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana de la ordenación como la de las situaciones de compatibilidad entre los mismos se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.
2. De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del planeamiento general vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en dos usos globales diferenciados: Residencial (y Compatibles), en áreas destinadas a usos lucrativos, y Dotacional.

Artículo 3.2. Usos Residencial y Compatibles.

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso lucrativo, son las integradas por las manzanas M-1 a M-16 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4. y 0.5. de los de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza V del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "Edificación en zona de ensanche del casco urbano", y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su Artículo 216. Condiciones de uso. En todos los casos se admiten viviendas en edificación adosada, pareada o plurifamiliar.

1. El uso prioritario es el residencial.
2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:
 - a. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.
 - b. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.
 - c. Industrial: Solo se admitirán actividades industriales incluidas dentro del concepto de talleres artesanales, de reparaciones o de producción reducida. Se admiten en edificio



exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como “molestas” será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como “insalubres, nocivas o peligrosas”.

- d. Agrícola y ganadera: No se admitirá este tipo de actividad, salvo las excepciones contenidas en el art. 116.2

En aras al cumplimiento del contenido del Artículo 74.3 de la L.S.O.T.E.X. por el que debe destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación, se señala específicamente con esta condición las manzanas M-6, M-8, M-11, M-12 y M-15.

Artículo 3.3. Uso Dotacional.

El sistema de Equipamientos del Sector, las áreas D-1, D-2 y D-3 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4.y 0.5. de los de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza VII del “Título VII” de las Normas Subsidiarias, “Regulación del suelo de equipamiento”, y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su Artículo 255. Usos:

Cada parcela se destinará al uso específico contenido en el plano correspondiente a Calificación y Usos con carácter predominante, admitiéndose un cambio de uso cuando la actividad prioritaria está cubierta según queda especificado en el art.106, permaneciendo el carácter de suelo dotacional.

Artículo 3.4. Uso Espacios Libres.

1. El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector, conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran las áreas ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-10 (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4.y 0.5. de los de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza VI del “Título VII” de las Normas Subsidiarias, “Regulación de parque público, zonas verdes y espacios libres”, y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su Artículo 250. Usos compatibles:

Solo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

**Artículo 3.5. Usos exclusivo Terciario.**

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso exclusivo terciario, son las integradas por las manzanas T-1 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4. y 0.5. de los de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza XII del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "REGULACIÓN DE SUELO TERCARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA", y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su Artículo 108. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.**Artículo 4.1. Consideraciones generales.**

1. Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Villafranca de los Barros.
2. De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:
 - a. Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado del Capítulo 6 de estas Ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado. Se admitirá en las manzanas M-6, M-8, M-11 y M-15 el trasvase de aprovechamiento, previa la formulación y aprobación del pertinente Estudio de Detalle, en el que deberá justificarse la cumplimentación de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas y en especial las alturas máximas de edificación dentro de los límites y ubicación establecidos en el Plan Parcial.
 - b. La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características de cada Manzana), se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y en su caso al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento in-

teriores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

Artículo 4.2. Alineaciones.

1. Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del 0.2.2. al 0.5. del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.
2. Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del 0.2.2. al 0.5. del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación oficial exterior.
3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.
4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 4.3. Rasantes.

1. Rasante Oficial o Cota de Rasante Oficial: Son las señaladas en los Planos de Ordenación 0.6.1. y 0.6.2. como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales Estudios de Detalle y los correspondientes Proyectos de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).
2. Cota natural de terreno o cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 4.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:



- a. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.
- b. Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

Artículo 4.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas.

Dado que el Artículo 288 de las Normas Subsidiarias establece que "Las ordenanzas aplicables en el suelo clasificado como urbanizable 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, .", se considera conveniente, en aras a facilitar la aplicación normativa, definir para cada una de estas zonas las mismas condiciones de edificación que ya se establecen con carácter general en las citadas Ordenanzas. En consecuencia con lo anterior, en los siguientes artículos se especifican las citadas condiciones en función del tipo de manzana o área de que se trate.

Artículo 4.6. Condiciones específicas para las manzanas M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5.

Estas manzanas se encuentran adyacentes a fincas dotadas en su totalidad de edificaciones consolidadas y en ellas será de aplicación plena el contenido de la Ordenanza V del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "Edificación en zona de ensanche del casco urbano", excepción hecha de lo que se refiere a parcela edificable que en armonía con lo especificado en el Artículo 294.3 Condiciones particulares de parcelación quedará con la siguiente definición:

Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:
 - Superficie mínima: 120 m².
 - Frente mínimo de fachada: 6 m.
 - Profundidad mínima de parcela: 15 m.
2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.

3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los Artículos siguientes:

Artículo 232. Tipología de la edificación.

1. La tipología quedará determinada en función de las construcciones existentes en cada una de las manzanas y en las Unidades de Ejecución concretas.
2. Se admiten edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar en parcelas con superficie igual o superior a 350 m², pudiéndose adosar a una de las medianeras en soluciones pareadas.

Artículo 234. Ocupación de parcela.

1. Se establece una ocupación máxima del 80%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.
2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 80% en las superiores.

Artículo 235. Fondo máximo edificable.

1. Se fija un fondo máximo edificable en planta baja para uso residencial y en todos los casos en planta primera de 20 m para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificios existentes.
2. En caso de solares irregulares y especiales, el Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del técnico municipal.

Artículo 236. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos (baja y primera) o tres (baja y dos), según queda reflejado en el plano correspondiente a las alturas permitidas.
2. La altura máxima permitida será de 7,50 m ó 10,50 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizara siguiendo el criterio establecido en el art. 132.1.

5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

Artículo 237. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los preceptos de altura, fondo edificable y ocupación.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Artículo 238. Sótanos y Semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.
2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Artículo 239. Salientes y vuelos.

1. Solo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.
2. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, no elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada.
3. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0,70 m.
4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm.
5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

Artículo 240. Separación a linderos.

1. En parcelas con profundidad superiores a 20 m la edificación deberá separarse al menos 3 m del límite posterior de la propiedad.
2. En las zonas o parcelas en que la profundidad sea igual o inferior a 20 m, la edificación podrá adosarse al testero o límite posterior.

Artículo 241. Construcciones por encima de la altura permitida.

Serán aplicables las directrices contenidas en el Artículo 131 de estas Normas.

Artículo 242. Edificaciones en calles opuestas.

1. La altura de las edificaciones situadas en cada una de las calles no sobrepasará la permitida.
2. En caso de parcelas con anchura inferior a 20 m, si la diferencia de cotas de las calles opuestas permitiese aumentar la altura hacia una de ellas, el volumen resultante deberá retranquearse al menos 3,00 m de su fachada, de tal forma que hacia ella nunca aparezca una tercera altura.

Artículo 243. Edificaciones en solares en esquina.

En solares en esquina con calles en pendiente, la edificación puede volver hasta la profundidad de 8 m.

Artículo 244. Composición de fachadas.

La composición de la fachada no tiene condicionante alguno.

Artículo 245. Materiales de acabado.

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 153.

Artículo 4.7. Condiciones específicas para las manzanas M-6 a M-16.

Estas manzanas constituyen la parte más extensa de los espacios en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial y por su destino previsto de promociones inmobiliarias homogéneas de cierta entidad se ha considerado conveniente reducir la ocupación de parcela establecida para la "Edificación en zona de ensanche del casco urbano". Por lo tanto en ellas será de aplicación en cuanto a normas de edificación lo establecido específicamente en el Artículo 4.6 anterior salvo lo que se refiere a la redacción del Artículo 234 de las Normas Subsidiarias, que no será de aplicación a las manzanas M-6 a M-16 definiéndose la "Ocupación de parcela" para ellas del siguiente modo:

1. Se establece una ocupación máxima del 70%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.
2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 70% en las superiores.

Artículo 4.8 Condiciones específicas para las áreas D-1, D-2 y D-3.

En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza VII del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "Regulación del suelo de equipamiento":

**Artículo 253. Parcelaciones y segregaciones.**

1. Las parcelas dedicadas a usos concretos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso diferente a los asignados, excepto en caso de insuficiencia de espacio para albergar la instalación prevista.
2. Previa a la recalificación se realizará la adquisición y calificación del nuevo solar de acuerdo con el uso para el que se destina.
3. Las parcelas dotacionales sin asignación concreta podrán utilizarse para cualquiera de los servicios citados.

Artículo 254. Edificabilidad.

1. Se registrará en función de la normativa específica del servicio al que se destina, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en caso necesario y justificado.
2. No será de obligado cumplimiento la condición de profundidad de edificación propia de la zona en la que está enclavado el solar.
3. La altura máxima de la construcción se fija en función del sector en el que se ubica la parcela:
 - Sector con Ordenanza III y IV: Dos alturas, 7,50 m.
 - Sectores con Ordenanzas V: Tres alturas, 10,50 m.

Artículo 4.9 Condiciones específicas para las áreas ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-10.

En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza VI del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "Regulación de parque público, zonas verdes y espacios libres":

Artículo 248. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.
2. Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

Artículo 249. Edificabilidad.

1. Solo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios.
2. Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 5 % de la superficie total.
3. La altura máxima será de 3,20 m en una sola planta.

Artículo 250. Usos compatibles.

Solo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

Artículo 4.10 Condiciones específicas para la manzana T1.

Esta manzana constituye la parte más extensa de los espacios en los que se materializa el aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial y por su destino previsto de usos Terciarios de gran dimensión se ha considerado conveniente reducir la ocupación de parcela. Le será de aplicación la Ordenanza XII del "Título VII" de las Normas Subsidiarias, "REGULACIÓN DE SUELO TERCIARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA"

CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACION.**Artículo 5.1. Ejecución de la Urbanización.**

1. La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en cada una de las unidades de ejecución delimitadas.
2. Cada Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen; pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.
3. La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

**Artículo 5.2. Condiciones de ejecución de la red viaria.**

1. La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de calzadas y zonas de aparcamientos, encintado y pavimentación de Acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.
2. Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias:

Artículo 162. Condiciones generales de urbanización.

- a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m. se implantará arbolado con una separación máxima entre cada elemento de 5 m albergándolos en alcorques realizados con bordillos de hormigón prefabricado.
- b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.
- c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8 m. y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.
- d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.
- e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Artículo 163. Aparcamientos.

- a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.
- b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada. Recomendándose, para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realice en hormigón para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc., de los escapes de los vehículos.

**Artículo 5.3. Condiciones de ejecución de la red de abastecimiento de agua.**

1. Las obras correspondientes a esta red comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometidas desde la red general exterior y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sean necesarias.
2. En su proyección y ejecución deberán observarse las siguientes condiciones, contenidas en las Normas Subsidiarias:

Artículo 167. Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos :

- Uso Doméstico..... 180 l/habitantes/día.
- Uso industrial 0,5 l/ m²/ día.
- Riego e incendios 50 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

Artículo 168. Características de la red.

1. La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.
2. La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.
3. Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.
4. Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m de distancia, salvo en los cruces de conducciones.

Artículo 171. Red de riego.

1. En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.
2. El consumo mínimo se considera de 20 m³ por hectárea.
3. Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

4. Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m. no pudiendo ser superior a 80 metros.

Artículo 5.4. Condiciones de ejecución de la red de saneamiento.

1. Las obras de urbanización relativas a la red de saneamiento comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, el transporte y vertido del efluente a la red general exterior.
2. Deberán observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones específicas contenidas en las Normas Subsidiarias:

Artículo 172. Características de la red.

1. El Sistema de evacuación será unitario con carácter general.
2. Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm. en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias .
3. La pendiente mínima será del 0,5 %, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.
4. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m de éste.
5. En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga, siempre que lo requiera el tramo.
6. La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m., colocándose sobre lecho de hormigón.
7. Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.
8. Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 50 m en trazados rectos.
9. Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

**Artículo 5.5. Condiciones de ejecución de la red de energía eléctrica.**

1. Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de conexión en media tensión, la construcción y puesta en servicio de los Centros de Transformación en los emplazamientos previstos, dimensionados en función de las nuevas previsiones de carga, la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión y el paso a subterránea de la línea aérea de media tensión doble circuito que actualmente atraviesa el Sector,.
2. En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas contenidas en las Normas Subsidiarias:

Artículo 174. Dotación.

1. Se establece como dotación mínima familiar 3.000 W, siendo la media de 5.000 w/viv.
2. Para uso comercial se fija en 100 watios/ m² con un mínimo de 3.000 w por instalación.
3. Para uso industrial la dotación será de 125 wat/m².

Artículo 175. Red de distribución.

1. El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrónicos de Baja Tensión vigentes.
2. Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

Artículo 5.6. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.

1. Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los Centros de Transformación.
2. En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones específicas en las Normas Subsidiarias:

Artículo 176. Distribución.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

Artículo 177. Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales : Iluminación media : 15 LUX

Coeficiente de uniformidad : 1,2



Vías secundarias : Iluminación media : 10 LUX

Coeficiente de uniformidad : 0,25

Artículo 178. Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

Artículo 5.7. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales.

1. Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.
2. Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

Artículo 5.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.

1. Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo.
2. Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de éstas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto, y en especial lo especificado en las Normas Subsidiarias:

Artículo 164. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

- a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.
- b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal.



- c) El proyecto desarrollará la urbanización integral estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.
- d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE CADA MANZANA.

Artículo 6.1. Ordenación Detallada.

1. En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación, las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se refieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráficamente se detalla en el Plano de Ordenación 0.4. del presente Plan Parcial.
2. La ordenación establecida en el presente Plan Parcial divide el Sector S3 en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:
 - a. Zona Residencial y sus Usos Compatibles. Integrada por las manzanas M-1 a M-16.
 - b. Zona Dotacional. Integrada por las áreas D-1, D-2 y D-3.
 - c. Sistema de Espacios Libres.

Integrada por las áreas de la ordenación ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-5, ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-10.
 - d. Sistema Viario.

Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación 0.6.1., y nominados como del Vial-1 al Vial-10, Vial-A y Vial-B
 - e. Zona Terciaria en uso exclusivo. Integrada por la manzana T-1
3. Las condiciones particulares establecidas para cada manzana, submanzana y área diferente (junto con lo especificado en los Capítulos 4 y 5 de las presentes Ordenanzas, así como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Manzana" que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a estas Ordenanzas.

**Artículo 6.2. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-1.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	ENSANCHE DOS ALTURAS.
Superficie Total de la Manzana.	1252 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	80 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.8 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	2.254 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.003 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	17.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	17.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.3. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-2.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	ENSANCHE DOS ALTURAS.
Superficie Total de la Manzana.	2.856 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	80 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.8 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	5.141 m ² .
Superficie Máxima Residencial	4.570 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	38.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	38.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.4. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-3.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	ENSANCHE DOS ALTURAS.
Superficie Total de la Manzana.	2064 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	80 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.8 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	3715 m ² .
Superficie Máxima Residencial	3.302 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	28.



Zona de Ubicación.	Residencial
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	28.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.5. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-4.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	ENSANCHE DOS ALTURAS.
Superficie Total de la Manzana.	1541 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	80 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.8 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	2.774 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.466 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	21.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	21.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

**Artículo 6.6. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-5.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	ENSANCHE DOS ALTURAS.
Superficie Total de la Manzana.	3.423 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	80 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.8 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	6.161 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.477 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	46.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	46.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.7. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-6-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	1.284 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	3.082 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.696 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	22.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	22.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.8. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-6-B.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	3.164 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	5.379 m ² .
Superficie Máxima Residencial	4.430 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	37.



Zona de Ubicación.	Residencial
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	37.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.9. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-7-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

**Artículo 6.10. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-7-B.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	4.065 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	6.910 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.691 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	47.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	47.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.11. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-8-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	1.203 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	2.887 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.526 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	21.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	21.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.12. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-8-B.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	4.471 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	7.601 m ² .
Superficie Máxima Residencial	6.259 m ² .



Zona de Ubicación.	Residencial
Número Máximo de Viviendas.	52.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	52.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.13. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-9-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

**Artículo 6.14. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-9-B.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	4.214 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	7.164 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.900 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	49.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	49.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.15. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-10-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.16. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-10-B.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	4.196 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	7.133 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.874 m ² .



Zona de Ubicación.	Residencial
Número Máximo de Viviendas.	49.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	49.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.17. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-11.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	1.143 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	2.743 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.400 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	20.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	20.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

**Artículo 6.18. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-12.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	4.234 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	7.198 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.928 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	49.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	49.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.19. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-13-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.20. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-13-B.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	3.991 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	6.785 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.587 m ² .



Zona de Ubicación.	Residencial
Número Máximo de Viviendas.	47.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	47.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.21. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-14-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

**Artículo 6.22. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-14-B.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	3.620 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	6.154 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.068 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	42.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	42.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.23. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-15-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	1.174 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.



Zona de Ubicación.	Residencial
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	2.818 m ² .
Superficie Máxima Residencial	2.465 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	21.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	21.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.24. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-15-B.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	3.659 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	6.220 m ² .
Superficie Máxima Residencial	5.123 m ² .



Zona de Ubicación.	Residencial
Número Máximo de Viviendas.	43.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	43.
Destinada a viviendas de protección pública	SI.

Artículo 6.25. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-16-A.

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL TRES ALTURAS (70%).
Superficie Total de la Manzana.	456 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	2.4 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	1.094 m ² .
Superficie Máxima Residencial	958 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	8.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	8.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

**Artículo 6.26. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA M-16-B.**

Zona de Ubicación.	Residencial
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	RESIDENCIAL DOS ALTURAS. (70%)
Superficie Total de la Manzana.	3.065 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	100 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	70 %.
Edificabilidad Máxima sobre parcela.	1.7 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	2 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	5.211 m ² .
Superficie Máxima Residencial	4.291 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	36.
Tipologías previstas de edificación.	Adosada, pareada o plurifamiliar.
Titularidad final prevista de terrenos.	PRIVADA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	36.
Destinada a viviendas de protección pública	NO.

Artículo 6.27. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-1.

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	486 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	0 %.



Zona de Ubicación.	Espacios libres
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	19 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.28. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-2.

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	4.517 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	0 %.
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	181 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	



Zona de Ubicación.	Espacios libres
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.29. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-3.

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	3.919 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. Cualquier otro caso.	0 %.
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	157 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

**Artículo 6.30. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-4 a ZV-8.**

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	574 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	0 %.
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	23 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.31. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-9.

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	3.795 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	0 %.



Zona de Ubicación.	Espacios libres
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	151 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.32. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA ZV-10.

Zona de Ubicación.	Espacios libres
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VI
Superficie Total de la Manzana.	8.839 m ² .
Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial.	0 %.
Ocupación máx. cualquier otro caso.	0 %.
Edificabilidad Máxima sobre área.	0,04 m ² t/m ² s.
Número máximo de plantas.	1 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	354 m ² .
Superficie Máxima Residencial	0 m ²
Número Máximo de Viviendas.	



Zona de Ubicación.	Espacios libres
Tipologías previstas de edificación.	Kiosko
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.33. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA D-1.

Zona de Ubicación.	Dotacional
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VII
Superficie Total de la Manzana.	6.017 m ² .
Ocupación máx.	Normas Específicas.
Edificabilidad Máxima sobre área.	Normas Específicas.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	
Superficie Máxima Residencial	0 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Cualquiera.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.34. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA D-2.

Zona de Ubicación.	Dotacional
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VII



Zona de Ubicación.	Dotacional
Superficie Total de la Manzana.	10.744 m ² .
Ocupación máx.	Normas Específicas.
Edificabilidad Máxima sobre área.	Normas Específicas.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	
Superficie Máxima Residencial	0 m ² .
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Cualquiera.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.35. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ZONA D-3.

Zona de Ubicación.	Dotacional
Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable.	Ordenanza VII
Superficie Total de la Manzana.	7.092 m ² .
Ocupación máx.	Normas Específicas.
Edificabilidad Máxima sobre área.	Normas Específicas.
Número máximo de plantas.	3 plantas.
Superficie Máxima Edificable.	
Superficie Máxima Residencial	0 m ² .



Zona de Ubicación.	Dotacional
Número Máximo de Viviendas.	
Tipologías previstas de edificación.	Cualquiera.
Titularidad final prevista de terrenos.	PUBLICA.
Dotación prevista de aparcamientos interiores.	
Destinada a viviendas de protección pública	

Artículo 6.36. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la zona T-1

Zona de Ubicación	Terciario
Ordenanza de Edificación (NN.SS) aplicable	Ordenanza XII
Superficie total de Manzana	3.896 m2
Ocupación máxima	Normas específicas
Edificabilidad máxima sobre área	Normas específicas
Número máximo de plantas	2 plantas
Superficie máxima edificable	1,80 m2/m2
Superficie máxima residencial	0 m2
Número máximo de viviendas	
Tipología prevista de edificación	Alineada a fachada
Titularidad prevista de terreno	P. Municipal Suelo
Dotación prevista de aparcamientos interiores	1plaza/50 m2c
Destinada a viviendas de Protección pública	

ANEXO II

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 3 Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE AFECTA A LA ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO "EL EJIDO"

RESUMEN EJECUTIVO

El planeamiento vigente en Villafranca de los Barros son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura en sesión de fecha 30 de marzo de 2.004 y publicada en el D.O.E de 26 de octubre de 2004.

Así mismo es de aplicación el Plan Parcial del Sector 3 de las NN. SS, aprobado definitivamente en fecha 1 de abril de 2.005 y publicado en el D.O.E de 28 de julio de 2.005

— Objeto.

El objeto de la modificación puntual es la obtención de suelo urbano consolidado apto por su situación y dimensiones para poder albergar centros comerciales de gran tamaño, para ello se pretende la reclasificación de suelo demanial publico definido como sistema local de Dotaciones del Plan Parcial del Sector 3 como uso "terciario" proveyendo un suelo dotacional en parte de una finca que forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo en el sitio del Ejido dentro de la zona de Actuación edificatoria directa.

Por lo expuesto una parte segregada de la finca REVERSION TERRENOS EL EJIDO (HOSPEDERIA) de 40 m de fachada y fondo 100 m con una superficie de 4.000 m² que forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que se encuentra afectada por la normativa específica ORDENANZA XII. REGULACIÓN DE SUELO TERCARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA pasará a ser Suelo Dotacional Público con ordenanza específica VII REGULACION DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO.

La finca SOLAR DOT-1 URBANIZACION LA HERRERA que en la actualidad se encuentra afectada por la normativa específica Ordenanza VII REGULACION DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO, pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo siéndole de aplicación la ORDENANZA XII. REGULACIÓN DE SUELO TERCARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA.

Para ello se debe modificar la ORDENANZA XII. REGULACIÓN DE SUELO TERCARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA, incorporando dentro del ámbito de aplicación las zonas calificadas como uso exclusivo terciario dotándole de condiciones de

ocupación y edificabilidad acordes a las posibles zonas residenciales donde se pretenden ubicar, limitando la altura a 2 pero amparando una mayor altura de cumbrera que permita la implantación de superficies terciarias de grandes luces.

Dado que se incorpora a las ordenanzas del Plan Parcial nuevos artículos donde se regula este nuevo uso creado y que hace referencia a la anterior ordenanza modificada y que la modificación fue aprobada en su totalidad por la Comisión provincial de Urbanismo, para su oportuna publicación se hace necesario introducir dentro de las NN. SS un nuevo Art. 278.decimo referente a ORDENANZA XIII. REGULACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO UNIDAD DE EJECUCION 1, SECTOR 3. "LA HERRERA", un anexo 1 denominado ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3. "LA HERRERA" e incorporar los planos referentes al anexo 1: planos O2.1, O2.2, O3, O4 y O5.

La modificación ha sido redactada por Juan Jesús Vera Carrasco, arquitecto municipal.

— Documentos afectados.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

- Plano del plan especial del suelo dotacional. Modificado.
- Plano 2. CALIFICACION Y USOS y plano 2.2 (detalle). Modificados.
- Plano 3. NORMATIVA URBANISTICA EN SUELO URBANO y plano 3.2 (detalle). Modificados.
- Plano 5. ALINEACIONES Y ALTURAS y plano 5.2. ALINEACIONES Y ALTURA (detalle). Modificados.
- Modificación de los Art. 278. Bis. Ámbito de aplicación, Artículo 278. Quarter. Posición de los edificios en la parcela, Artículo 278. Quinto. Ocupación de parcela, Artículo 278. Sexto. Altura de edificación y Artículo 278 Noveno. Aparcamientos de la ORDENANZA XII. REGULACIÓN DE SUELO TERCARIOS EN ZONA DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DIRECTA de las NN.SS.
- Nueva Incorporación del Art. 278.decimo referente a ORDENANZA XIII. REGULACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO UNIDAD DE EJECUCION 1, SECTOR 3. "LA HERRERA"
- Nueva Incorporación de ANEXO 1. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3. "LA HERRERA".
- Nueva incorporación de planos referentes al anexo 1: planos O2.1, O2.2, O3, O4 y O5.



PLAN PARCIAL SECTOR 3 (recogidos las modificaciones en anexo I de nueva creación de las NORMAS SUBSIDIARIAS).

- Nueva Incorporación de los artículos Artículo 3.5. Uso exclusivo Terciario y Artículo 4.8. Condiciones específicas para la manzana T1.
- Modificación del Artículo 6.1. Ordenación Detallada del Capítulo 6. Condiciones particulares de cada zona. Cuadro de características de cada manzana.
- Modificación del Artículo 6.33. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la zona D-1.
- Incorporación del Artículo 6.36. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la zona T-1.

ANEXO III

REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.^a Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 16/03/2026 y n.º BA/012/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la recalificación de uso dotacional público a terciario de la parcela DOT-1 del plan parcial del sector 3 “La Herrera”, aumentando, a su vez, las dotaciones públicas en el ámbito del plan especial de equipamiento “El Ejido” en detrimento del uso terciario previsto.
--------------	--

Municipio: Villafranca de los Barros.

Aprobación definitiva: 21 de octubre de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 16 de marzo de 2026.