JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAR. 2011

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

FDO: [illegible]

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2009
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
BIENVENIDA

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 Julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 julio del corriente. En Bienvenida a 16 Julio 2010
LA SECRETARIA

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ
SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA

ABRIL 2009

MODIFICACIÓN NÚMERO 1/2009 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BIENVENIDA. BADAJOZ

CAMBIO DE USO EN EL ÁREA SUR DE "LOS BARRIALES II"

ÍNDICE GENERAL:

MEMORIA

1 ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1.1 Estado actual. Planeamiento vigente

2.1.2 Objetivos y criterios de la nueva ordenación

2.1.3 Influencia de la modificación en el entorno urbano.

2.2 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

2.3 CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA

2.4 DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

PLANOS

INFORMACIÓN:

I.1 SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE Escala 1/1.000

I.2 ESTADO ACTUAL. FINCAS AFECTADAS Escala 1/1.000

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

ORDENACIÓN:

O.1 ORDENACIÓN Escala 1/1.000

O.2 CUANTIFICACIÓN Escala 1/1.000

REFUNDIDOS:

Plano 2 CLASIFICACIÓN DE SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARRROLLO Escala 1/2.000

Plano 3 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EQUIPAMIENTOS Escala 1/2.000

Plano 4.5 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE Escala 1/1.000

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 de julio del Corriente
En Bienvenida a 16 julio 2010
LA SECRETARIA

Fdo: PAULA CANTERO CORCHO

Servicio de Asistencia Técnico Urbanística
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

MODIFICACIÓN NÚMERO 1/2009 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BIENVENIDA. BADAJOZ

CAMBIO DE USO EN ÁREA SUR DE "LOS BARRIALES II"

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 julio del corriente. En Bienvenida a 16 Julio 2010

LA SECRETARIA

FDO. PAULA CINTADO GARCÍA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Modificación número 1-2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bienvenida por encargo del Jefe de Servicio de Asistencia Técnica Urbanística de la Diputación Provincial de Badajoz (exp. /08/097). Este encargo se realiza en desarrollo de las competencias de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios de la provincia y en atención a la solicitud realizada a este Servicio por el Ayuntamiento de Bienvenida. (*Expediente: EXP/08/097*)

El objeto de esta Modificación 1-2009 es la reordenación del área localizada al sur de la zona de denominada "Los Barriales II" encaminada a sustituir el uso industrial previsto en las vigentes Normas Subsidiarias por el uso residencial y adaptar las alineaciones a las obras de urbanización ya realizadas

La ubicación concreta de los terrenos afectados, así como las condiciones urbanísticas que les afectan se reflejan en el plano de Información I.1 de este documento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.1.1 Estado actual. Planeamiento vigente.

Los terrenos objeto de la presente Modificación están situados en suelo clasificado como urbano, localizados al sur del núcleo, delimitados al norte por el área residencial "Los Barriales II", al este y al sur por el límite de suelo urbano que los separa de terrenos ubicados en suelo clasificado como no urbanizable y al oeste por el límite del suelo urbano que los separa de terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso residencial incluidos en el sector SR-8.

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 julio de 2010. LA SECRETARIA

EDO. PAULA CANTADO GARCÍA

• Planeamiento vigente:

La ordenación urbanística en el municipio de Bienvenida se lleva a cabo mediante unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 30 de noviembre de 1993, con publicación en el DOE del 11 de enero de 1994. Estas Normas cuentan con una modificación vigente y cinco en fase de tramitación.

De estas modificaciones en fase de tramitación hay dos que inciden en la presente modificación. El contenido y estado del expediente de cada una de ellas se describen a continuación:

- Modificación 01/2006: Consistente en modificar los Títulos II y III de las Normas Urbanísticas referidos a "Condiciones de edificación".

  Aprobación Inicial: 27/09/2006 (DOE de 14/12/2006)

  Aprobación Provisional: 16/11/2007

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Modificación 03/2006: Consistente en reclasificar Suelo no Urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial, creando el Sector SR-11, "Los Barriales II".

  Aprobación Inicial: 27/12/2006 (DOE de 01/05/2007)

  Aprobación Provisional 2ª: 19/02/2009

Según las Normas Subsidiarias vigentes, los terrenos afectados por la presente Modificación se ubican en suelo clasificado como Urbano, incluidos en la zona de ordenanza denominada: "Zona V: Industrial".

Las condiciones particulares de uso y edificación para la "Zona V: Industrial" están reguladas en el Capítulo VII del Título III de las Normas Urbanísticas, concretamente en los artículos 121, 122 y 123. A continuación se resumen las principales condiciones de aplicación.

. *Uso global:*	Industrial
. *Usos permitidos:*	Terciario, Residencial Unifamiliar, limitado a una vivienda para el guarda por cada industria, Servicio de infraestructura y transporte, Industrial en categoría 5ª.
. *Parcelación:*	Superficie: 200 m^2, Fachada: 6 m, Fondo: 20 m
. *Tipología edificatoria.*	Edificación aislada
. *Ocupación:*	70% de la superficie de parcela
. *Profundidad edificable:*	Sin limitación
. *Retranqueos:*	5 metros a la alineación de fachada, 3 metros a linderos laterales y posterior

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística.
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

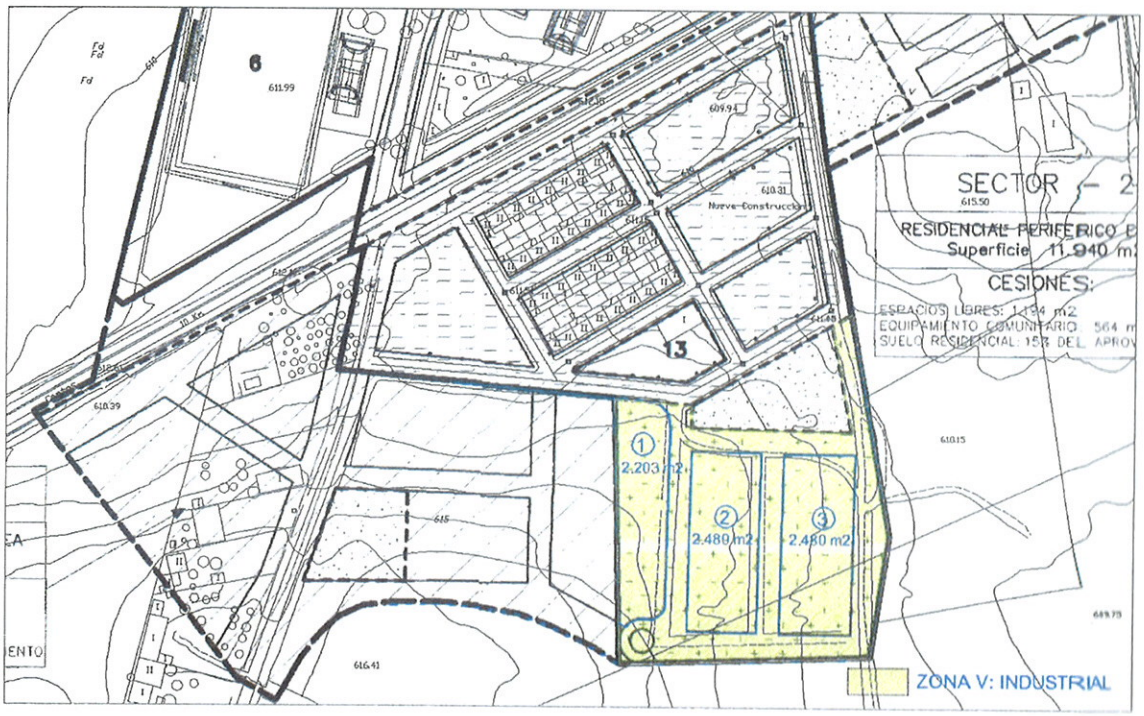
Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 julio del corriente. En Bienvenida, a 15 julio de 2010

LA SECRETARIO

Fdo. PAULA CANTERO GUERRA

. *Número de plantas y altura:* 1 planta y 9 metros para edificios tipo nave industrial
2 plantas y 7,20 metros para edificios de otro tipo

. *Edificabilidad máxima:* 0,7 m²/m²



Planeamiento vigente sobre el área afectada

La ordenación prevista en las Normas Subsidiarias contempla una trama viaria sensiblemente ortogonal que define tres manzanas edificables en uso industrial; dos de ellas exentas (identificadas con los números 2 y 3 en la documentación gráfica) y la tercera (identificada con el número 1) ocupa aproximadamente la mitad de una manzana de la que otra parte se ubica en suelo clasificado como urbanizable, incluido en el sector SR-8 al que las Normas asignan uso global residencial.

La superficie total de las manzanas edificables en uso industrial en el área afectada por la presente Modificación es de 7.163 m².

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

• Estado actual:

Como se refleja en el plano de información I.2 y en las imágenes que se incluyen en la presente Memoria, en el área afectada por la modificación se han efectuado ya algunas obras de urbanización consistentes en: explanación de los viales, colocación

de bordillos de acerados y ejecución de la red de abastecimiento de agua incluyendo las acometidas al interior de las manzanas.

Las líneas de los bordillos ya construidos definen unas manzanas edificables que difieren ligeramente de las previstas en las Normas Subsidiarias. Así, las dos manzanas exentas que según los planos de las Normas eran rectangulares resultan ahora trapezoidales y de menor longitud, y el vial transversal de remate, que en las Normas lindaba con el límite de suelo urbano, se ha ejecutado un poco más al norte, quedando una franja de terrenos entre el borde del vial y el límite de suelo urbano.

Esta franja de terrenos se ha incluido como suelo urbanizable residencial en la Modificación 03/2006 descrita anteriormente y que cuenta con aprobación provisional.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Manuel Angel Cedillo Pardo

Los terrenos están vacantes de edificación, salvo una vivienda unifamiliar construida en la esquina noreste de la manzana identificada con el número 3.



Estado Actual

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 de julio del corriente. En Bienvenida, a 16 julio de 2010
EL SECRETARIO
Fdo: PAULO CANTADO GARCIA

Las fincas catastrales incluidas en el ámbito de la presente Modificación y los titulares de las mismas son:

- Fincas catastrales afectadas:

1.- Ref. catastral: 41231-01. Titular: Serafín Treviño Gómez Cortinas

2.- Ref. catastral: PARCELA 443, POLÍG. 6. Titular: Manuel Robustillo Núñez y otros

3.- Ref. catastral: 41228-01 y 42222-01. Titular: Ayuntamiento de Bienvenida

4.- Ref. catastral: PARCELA 680, POLÍG. 6. Titular: Carmen Galán Rubio

5.- Ref. catastral: 42221-01. Titular: Dionisio Carmona Galán

6.- Ref. catastral: PARCELA 530, POLÍG. 6. Titular: M. Teresa Cortés Vázquez

7.- Ref. catastral: PARCELA 526, POLÍG. 6. Titular: Jacoba Núñez Olivera

8.- Ref. catastral: PARCELA 445, POLÍG. 6. Titular: Herederos de Blas Nisa Rodríguez



Propiedades Catastrales afectadas

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plena de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 6 de julio de 2010

LA SECRETARIA

Fdo: PAULA [illegible] GARCÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAR. 2011

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística.
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009, y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 8 de julio de 2010. En Bienvenida a 16 de julio de 2010.

LA SECRETARIA

Fdo.: PAULA CINTADO GARCÍA

2.1.2 Objetivos y criterios de la nueva ordenación

El ayuntamiento de Bienvenida formula la presente Modificación encaminada a:

- Calificar con uso residencial los terrenos incluidos en el ámbito de la misma.
- Adaptar la geometría de las manzanas edificables a las obras de urbanización ya realizadas.
- Rectificar el límite de suelo urbano al sur, excluyendo de suelo urbano la franja de terrenos existente entre el límite del vial definido por la urbanización ya realizada y el borde actual del suelo urbano.

Estos terrenos han sido incluidos por la Modificación 03/2006 (en tramitación) en suelo clasificado como urbanizable.

La nueva calificación residencial de los terrenos origina un incremento de edificabilidad sobre los terrenos respecto a la prevista por el planeamiento vigente, por lo que en la nueva ordenación se prevén las reservas de suelos dotacionales necesarias para verificar los estándares mínimos exigidos por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para la ejecución de la nueva ordenación, en la que es preciso obtener los terrenos destinados a dotaciones públicas y completar las obras de urbanización, se delimita una unidad de actuación. Esta unidad de actuación se identifica en Planos y Normas urbanísticas con las siglas UA-9.

Las vigentes Normas Subsidiarias delimitan en el suelo urbano residencial cuatro zonas de ordenanza: Zona I: Residencial casco antiguo; Zona II: Residencial periférico en línea; Zona III: Residencial en línea, protección pública y Zona IV: Residencial en línea con tolerancia industrial. Por sus características y ubicación, la zona en la que mejor se integran los terrenos objeto de la presente Modificación es la segunda: Zona II: Residencial periférico en línea.

En esta zona, la altura máxima permitida para la edificación es de tres plantas y la edificabilidad máxima sobre parcela es de 2,4 m^2/m^2. Esta altura y edificabilidad resultan muy superiores a las que se están materializando en las viviendas construidas en las áreas próximas a la de la Modificación. Por este motivo, se plantea disminuir

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
sobre propuesta formulada por el Ayuntamiento de Bienvenida
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Alfredo Cortés Rodas

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente en Bienvenida a 15 de julio de 2010
LA SECRETARIA

Fdo. PAULA CANTOS GARCÍA

estos parámetros para los terrenos objeto de la presente Modificación, limitando a dos el número máximo de plantas y a 1,6 m^2/m^2 el coeficiente de edificabilidad.

Para regular estas nuevas condiciones se establece, dentro de la Zona II, una subzona que se identifica como "Zona II-A" en la que se mantienen el resto de las condiciones (usos, parcelación, topologías, etc.) previstas en las vigentes Normas Subsidiarias.

Los suelos destinados a equipamientos y a zonas verdes se sitúan en la manzana lindante con el suelo urbanizable incluido en el sector SR-8. A la parcela destinada a equipamiento no se le asigna uso concreto específico, pudiendo el ayuntamiento destinarla al que considere más necesario.

2.2 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bienvenida deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y a lo dispuesto al respecto en el artículo 131 del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La ordenación planteada en la presente Modificación verifica las determinaciones de los artículos 74, 80 y 82 de la Lsotex y 27, 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. En la zona reordenada en esta Modificación se incrementa la edificabilidad respecto a la prevista en las vigentes Normas Subsidiarias, por lo que según lo dispuesto en el artículo 27 Reglamento de Planeamiento de Extremadura se prevén las reservas dotacionales proporcionales a los incrementos de edificabilidad,

En el siguiente apartado de esta Memoria se desarrolla la cuantificación de los aprovechamientos previos y los resultantes tras la Modificación y de las reservas dotacionales precisas y previstas en la ordenación.

Con la nueva ordenación del área objeto de esta modificación se respetan, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el planeamiento vigente.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada en la fecha indicada al margen
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística.
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

2.3 CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA

La cuantificación se realiza para todo el área afectada por la nueva ordenación. Para el cálculo de la superficie máxima de techo edificable según el planeamiento vigente, se ha aplicado a la superficie de las manzanas edificables el coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela de 0,7 m^2/m^2 establecido en las Normas Urbanísticas para la Zona V: Industrial.

El coeficiente de ponderación por usos que se ha considerado es 1,00. Este coeficiente es el que establecen las Normas Subsidiarias en sus artículos 145, 145 (bis) y 154, tanto para los sectores de suelo urbanizable residencial SR-1, SR-2, SR-7, SR-8 y SR-10 incluidos en la Zona II: Residencial periférico en línea, como para el sector SRI-3 incluido en la Zona IV: Residencial en línea con tolerancia industrial, como para los sectores industriales SI-4 y SI-5 incluidos en la Zona V: Industrial.



Ordenación Modificada

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 15 de julio de 2010.

LA SECRETARIA

Fdo: PAULA CINTADO GARCÍA

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión de 2 de julio de 2010
En Bienvenida a 16 de julio de 2010. LA SECRETARIA

Fdo. PAULA CIVANTOS GARCÍA

CUADRO1: SUPERFICIES EDIFICABLES MÁXIMAS PREVIAS A LA MODIFICACIÓN

MANZANA	SUPERFICIE (m^2 suelo)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2) (Zona V: Industrial)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2 techo)
1	2.203	0,7	1.542
2	2.480	0,7	1.736
3	2.480	0,7	1.736
TOTAL	7.263		5.014

CUADRO 2: SUPERFICIES EDIFICABLES MÁXIMAS POSTERIORES A LA MODIFICACIÓN

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2 suelo)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2 techo)
M-1A	RESIDENCIAL	565	2	1,6	904
M-2	RESIDENCIAL	2.558	2	1,6	4.093
M-3	RESIDENCIAL	2.357	2	1,6	3.771
TOTAL RESIDENCIAL		**5.480**			**8.768**
M-1B	EQUIPAMIENTO	757		1,6	1.212

CUADRO 3: RESERVAS DOTACIONALES PREVISTAS. Art. 74 Lsotex y art. 27 Rplex

. Incremento de Edificabilidad: 3.754 m2 techo (8.768- 5.014)

	SUPERFICIE MÍNIMA (m^2 suelo)	SUPERFICIE ORDENADA (m^2 suelo)
RESERVA DOTACIONAL MÍNIMA (35% s/ 3.754)	1.314	1.320
ZONAS VERDES (15% s/ 3.754)	563	563
EQUIPAMIENTO (20% s/ 3.754)	751	757
PLAZAS DE APARCAMIENTO (Públicas: 1 cada 200 m^2 de techo edificable) **(1)**	25	26 plazas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

(1) Establecidas en función de los incrementos de edificabilidad, según el apartado 4 del Anexo III del Reglamento de Planeamiento.

M^2 techo edificable = 3.754 m^2 techo residencial +.1.212 m^2 techo equipamientos = 4.966 m^2

Previsión plazas aparcamiento = 4.966/200 = 24,83 → 25 plazas

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010

LA SECRETARIA

Fdo. PAULA CANTADO GARCÍA

2.4 DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

2.4.1 Normas Urbanísticas.

Se modifican los siguientes artículos:

- Artículo 108.- Definición y delimitación.

En este artículo, en el que se define y delimita el área de aplicación de las ordenanzas particulares de la "Zona II: Residencial Periférico en Línea", se añade la definición y delimitación de la Subzona II-A.

- Artículo 110.- Condiciones de edificación.

Se modifica el apartado IV de este artículo, referido a las condiciones de volumen, para añadir las condiciones específicas de la Subzona II-A.

- Artículo 130.- Cuadro nº 1- Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.

Se modifica para añadir las condiciones específicas de la Subzona II-A.

- Artículo 131.- Definición y clasificación

Se modifica para añadir el término "Unidad de Actuación" conforme a la legislación urbanística actualmente vigente y para regular la innecesariedad de formular Estudios de Detalle para las unidades de actuación cuya ordenación se establece desde las Normas Subsidiarias.

- Artículo 132.- Unidades de Ejecución

Se modifica en los mismo términos que el artículo anterior.

- Artículo 133.- Unidad de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7 y UE-8

Se añaden los parámetros y condiciones particulares de la nueva unidad de actuación UA-9

A continuación se transcriben estos artículos, indicando en negrilla y cursiva el texto que se añade en cada uno de ellos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística.
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

"Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 1 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010

LA SECRETARIA

Fdo. PAULA CINTADO GARCÍA."

ARTICULADO RECTIFICADO:

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II: RESIDENCIAL PERIFÉRICO EN LÍNEA.

Artículo 108.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona los espacios de casco urbano, destinados prioritariamente a uso residencial, no incluidos en la Zona I, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla entorno al casco antiguo que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 3 de Ordenación.

Dentro de esta Zona se delimita, a su vez, una Subzona que se denomina "Subzona II-A" y que comprende los terrenos situados en el extremo más al sur del suelo urbano, en el área conocida como "Los Barriales II". Su localización y perímetro se identifican gráficamente en el Plano nº 3: Calificación Urbanística y Equipamientos.

Artículo 110.- Condiciones de edificación

(....)

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

La altura máxima será de tres plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

En la Subzona II-A, la altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,50 metros medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda unifamiliar o Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad máxima será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 2,4 m^2/m^2.

• En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m^2, la edificabilidad máxima será de 3 m^2/m^2

• ***En la subzona II-A, La edificabilidad máxima, para todos los usos, será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m^2/m^2.***

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución- Estudio de Detalle.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de una Unidad será de 1,60 m^2 de techo por m^2 de superficie de la Unidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010.

EL SECRETARIO

FDO: PABLO CINTADO GLEZ.

En las Unidades de Actuación previstas en el planeamiento, el aprovechamiento correspondiente a cada unidad será el especificado en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 130.- Cuadro nº 1: Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano

Denominación	Parcela mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima Plantas	Edificabilidad máxima sobre parcela m^2/m^2	Edificabilidad máxima sobre U.E m^2/m^2
	Fachada m	Fondo m	Superficie m^2				
Zona I- Residencial Casco Antiguo	5	8	70	80	2	1,6	1,00
Zona II- Residencial periférico en línea	5	12	100	80	3	2,40	1,60
Subzona II-A	***5***	***12***	***100***		***2***	***1,6***	***Art. 133 NN.UU***
Zona III- Residencial en línea protección pública	5	8	70	80	3	2,4	1,60
Zona IV- Residencial en línea con tolerancia industrial	5	12	100	80	3	2,4	1,60
Zona V- Industrial	6	20	200	70	2	0,7	0,50
Zona VI- Equipamiento dotacional	Condiciones de edificación iguales a las de la zona de ubicación del equipamiento						
Zona VII- Espacios libres							

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

CAPÍTULO XI.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 131.- Definición y clasificación

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el plano nº 2 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el Cuadro 5-1 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de estas Normas Subsidiarias.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente Capítulo.
Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

- Unidades de Ejecución / ***Unidades de Actuación***.- Operaciones que permiten la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle.

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 2 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión de fecha 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010

LA SECRETARIA

Fdo.: POLA CHAPADO GARCÍA

Las Unidades de Actuación previstas Normas Subsidiarias y cuya ordenación está incluida en las mismas, sólo precisan para su desarrollo la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

En el ámbito de estas Unidades de Actuación se podrán formular Estudios de Detalle con las finalidades y determinaciones previstas en el artículo 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en los artículos 91 y 92 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

- Actuaciones Aisladas.- Se trata de aquellas actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ordenación de las existentes.

Artículo 132.- Unidades de Ejecución / *Unidades de Actuación*

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades delimitadas se desarrollan en los artículos siguientes.

Los Estudios de Detalle definidos y todos aquellos que se redacten en cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.

2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

Para la ejecución del planeamiento en las Unidades de Actuación delimitadas y ordenadas en las Normas Subsidiarias no es preciso la redacción de ningún planeamiento de desarrollo. La ordenación de estas Unidades de Actuación figura en los planos 2, 3 y 4 de estas Normas Subsidiarias, y los parámetros, características principales y condiciones particulares que les afectan se regulan en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAR. 2011

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística.
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio de 2009 y provisionalmente en sesión plenaria de 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010

LA SECRETARIA

Fdo. PAULA CANTADO GARCÍA

Artículo 133.- Unidad de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8 y *Unidad de Actuación UA-9*

(.....)

Unidad de Actuación UA-9

• *Identificación:*	*UA-9/SU*
• *Localización:*	*Extremo sur del suelo urbano, en el área denominada "Los Barriales II"*
• *Delimitación gráfica:*	*Plano nº 2: Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo*
• *Superficie estimada:*	*11.836 m^2*
• *Tipo de actuación:*	*Actuación urbanizadora*
• *Objetivo:*	*Obtener el suelo destinado a dotaciones públicas (equipamiento, zonas verdes y superficie necesaria para completar los viales) y terminar las obras de urbanización*
• *Ordenación:*	*Ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias*
• *Sistema de ejecución:*	*Se determinará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particular conforme a los criterios establecidos en el artículo 126 de la LSOTEX.*
• *Urbanización:*	*Proyecto de urbanización*
• *Condiciones de desarrollo:*	*Aprobación del Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Parámetros de la ordenación:

• *Uso global:*	*Residencial*
• *Superficie de suelo edificable en uso residencial:*	*5.480 m^2*
• *Superficie máxima de techo edificable en usos lucrativos:*	*8.768 m^2*
• *Superficie máxima de techo edificable en equipamientos:*	*1.211 m^2*
• *Aprovechamiento objetivo:*	*0,74079 m^2/m^2*
• *Superficie de suelo destinado a zonas verdes:*	*563 m^2*
• *Superficie de suelo destinado a equipamientos:*	*757 m^2*
• *Previsión de plazas de aparcamiento (públicas):*	*26 plazas*
• *Cesión de aprovechamiento lucrativo:*	*Según la legislación urbanística vigente*
• *Reserva para vivienda sujeta a régimen de protección pública*	*Según la legislación urbanística vigente*

2.4.2 Planos de Ordenación.

Se modifican los siguientes planos de las vigentes Normas Subsidiarias:

Plano 2	CLASIFICACIÓN DE SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARRROLLO	Escala 1/2.000
Plano 3	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EQUIPAMIENTOS	Escala 1/2.000
Plano 4.5	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	Escala 1/1.000

Badajoz, 2 de abril de 2009

M. Luisa Márquez Velázquez
Arquitecto

Diligencia para hacer constar que la presente Modificación puntual fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 3 de julio del corriente y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2 de julio del corriente. En Bienvenida a 16 de julio de 2010.

LA SECRETARIA

Fdo. RAQUEL CINTADO GARCÍA

Servicio de Asistencia Técnica Urbanística
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ