



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabezuela del Valle, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable (SNU) a suelo urbanizable industrial (SUB-I) de terrenos situados en el cruce de la ctra. N-110 junto al Puerto de Honduras, con la previsión de un nuevo sector industrial S-2. (2014062749)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Cabezuela del Valle no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Analizada la nueva propuesta realizada por el Ayuntamiento en pleno de 30/09/14, se ha podido comprobar que sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010 de 18-10 de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010 de 18-10 de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y ficha urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 4/12/2014 y n.º de inscripción CC/12/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos me-



ses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º  
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de octubre de 2014, se modifican en la Normativa Urbanística los artículos 224, 225, 226, 227, 228 y 229, que quedan redactados como sigue:

### 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

#### 9.1. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE.

##### **ART. 224. Definición del suelo urbanizable.**

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, o sus modificaciones adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.
2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

##### **ART. 225. Delimitación y parámetros del suelo urbanizable.**

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano de "Régimen del suelo", E: 1/1.000, señalados con el código S.Uzble.

Las áreas de suelo urbanizable, grafadas en el plano "Clasificación del suelo", E:1/1.000, y los parámetros fundamentales para las mismas, entre otros indicados en las fichas, son los siguientes:

#### Sector

- Superficie neta m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento Tipo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de referencia viv/Ha.
- Uso predominante.
- Uso compatible.
- Uso prohibido.
- N.º de viviendas aproximado viv.

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.



El uso predominante indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

**ART. 226. Régimen del suelo urbanizable.**

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio.

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en las NNSS, los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior".

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

**ART. 227. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable.**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan. Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere el artículo 3.3.4., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, las NNSS ordenan detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en las NNSS, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.
3. Para cada una de las áreas de uso homogéneo, grafiadas en el plano n.º E-2 de "Régimen del suelo", E: 1/1.000, las NNSS fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, las NNSS fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos, como adscritos, así como las cesiones de dotaciones locales.



4. Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
5. Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

La iniciativa de los Programas de Ejecución serán según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX.

**ART. 228. Condiciones de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.**

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que no se contempla su ordenación detallada, es decir, donde se deberá efectuar previamente la Consulta de viabilidad para su desarrollo, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-nº. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación predeterminada

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas SUzble. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:
  - a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Programa de Ejecución. La cifra que resulte será válida a todos los efectos.
  - b) La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector, constituye una cifra inalterable. En caso de no asumirse la ordenación del Plan General, y con el acuerdo del Ayuntamiento, podrá alterarse su delimitación y forma, respecto a las que aparecen grafadas en el Plan General.

La suma de las superficies del sector supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector", más la de los sistemas generales exteriores adscritos al mismo.

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el



nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. La ficha establece, para la ordenación:

- a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
- b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan. Los márgenes para la aplicación de estos parámetros serán:
  - b.1) En cualquier caso no podrá superarse así mismo el máximo de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.
  - b.2) El número de viviendas constituye una cifra de referencia. Si la nueva cifra propuesta supera la densidad indicada para el sector por el Plan General, esta modificación deberá justificarse convenientemente. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 50 viv/Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.
- c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

## 9.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

### **ART. 229. SECTOR 2.**

Suelo urbanizable al noreste de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con suelo no urbanizable común.

Al sur con la vía pecuaria denominada "Cordel del Puente de los Buitres".

Al este con la Carretera del Puerto de Honduras.

Al oeste con camino público.

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:** SR00002.

#### PARÁMETROS

Superficie del sector: 30.812 m<sup>2</sup> (19.325 m<sup>2</sup> + 7.886 m<sup>2</sup> + 3.601 m<sup>2</sup>).

Ordenanza de aplicación prevista: Industrial, compatible con terciario.

La ordenación del sector no es vinculante

- Edificabilidad Máxima Permitida: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (90 % Aprovechamiento).



- Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m<sup>2</sup> construidos.
- Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.
- Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 4.622 m<sup>2</sup>.
- Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup z.v. = 0 m<sup>2</sup>.
- Viales previstos: 0 m<sup>2</sup> (los realiza carreteras con las vías de servicio).
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m<sup>2</sup>.
- Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.
- Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.
- Proyecto de Urbanización:
  - En la medida de lo posible se respetará el arbolado autóctono, intentando integrarlo en las zonas verdes. En caso de que sea imprescindible la corta de arbolado este deberá ser autorizado por el Servicio de Gestión Forestal. En caso de que el suelo lleve ajardinamiento, se recomienda realizarlos con especies autóctonas y sistemas de riego de bajo consumo de agua. La zona verde situada al noreste de la actuación deberá arbolarse con árboles de rápido crecimiento, tales como álamos, fresnos, almeces, adelfas u otras especies autóctonas de crecimiento rápido.
  - Se deberá tener en cuenta evitar la contaminación lumínica del LIC mediante un proyecto de iluminación especial con instalación en puntos bajos o en su defecto un apantallamiento dirigido hacia el suelo o cualquier fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna, evitando la instalación de farolas o focos sin apantallar.
  - Se evitarán los movimientos de tierra posibles y se dispondrán de las medidas necesarias para evitar procesos erosivos en posibles taludes o explanaciones. Previamente al comienzo de las obras, se retirará la tierra vegetal de las zonas a ocupar, para ser utilizada posteriormente en la restauración y revegetación de las áreas alteradas.
  - Se realizará un proyecto acorde al medio rural en el que se ubica el futuro suelo urbano, evitando líneas eléctricas aéreas que lindan con la zona más arbolada. Se dispondrán las medidas necesarias para evitar fenómenos de lixiviación y arrastre a cauces próximos con una adecuada red de saneamiento.

**USOS**

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Industrial y terciario</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
Los que se especifican en las normas para estos usos	

<b>USO PROHIBIDO</b>	
Los que se especifican en la tabla de usos para el uso industrial y terciario	