



*RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2010, 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 Valverde de la Vera, que consiste en la reordenación de terrenos de suelo urbano para uso industrial y la creación de un Sector de suelo urbanizable de uso dotacional. (2011060139)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de agosto de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Valverde de la Vera 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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —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.

Apreciando que se han subsanado las deficiencias sustantivas fundamentales apreciadas en anterior sesión de 29-04-10, aportando una nueva propuesta técnica sometida a una nueva información pública en el Diario Oficial de Extremadura (14-07-10) y en el periódico no oficial de mayor difusión (10-07-10), sin que se hayan presentado alegaciones, y aprobada provisionalmente en Pleno municipal (23-08-10).

Considerando que la nueva propuesta modifica la delimitación de la unidad de actuación "Parque Empresarial" no viéndose ahora afectada ninguna zona verde respecto de la normativa urbanística en vigor, por lo que no se hace necesaria la tramitación del expediente como modificación cualificada.



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

**A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo 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 al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de agosto de 2010 dentro de la normativa urbanística se crean dentro de la normativa urbanística los artículos 7.1 bis, 11 bis, 13 bis, 14 bis, 15 bis, 16 bis, 29 bis, 211 bis, 211 bis.1, 211 bis.2, 211 bis.3, 211 bis.4, 211 bis.5, 211 bis.6, 211 bis.7, 211 bis.8, 211 bis.9, y las fichas UA "Parque empresarial" y Anexo 2: Ficha de planeamiento SUB 1, que quedan redactados como sigue:

**Artículo 7.1 bis. Suelo Urbanizable (S.UB).**

El suelo calificado como Urbanizable podrá incorporarse al desarrollo urbanístico, en orden a su transformación en suelo Urbano, mediante la formulación de Planes Parciales.

1. Condiciones para la transformación urbanística.

Además de lo legalmente establecido para los suelos urbanizables regirán los siguientes:

- a) La delimitación de un sector objeto de Plan Parcial debe ser un polígono continuo físicamente.
- b) No se fija superficie mínima para el sector.

- c) La topología edificatoria propuesta podrá ajustarse a cualquiera de las ordenanzas establecidas para el suelo urbano de las presentes Normas, o proponer nuevas ordenanzas de aplicación dentro del Plan Parcial.
- d) El aprovechamiento tipo será el que legalmente se establezca sobre la superficie bruta del ámbito.
- e) En tanto no se produzca su desarrollo urbanístico a través de la delimitación de los polígonos y la aprobación de los Planes Parciales correspondientes, los propietarios del suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación del suelo vigente.

**Artículo 11 bis. Suelo urbanizable. Definición y Delimitación.**

1. Constituirán suelo urbanizable aquellos terrenos expresamente clasificados como tales y grafiados en los planos de ordenación. La ordenación y desarrollo de los Suelos Urbanizables se realizará a través de planes parciales.
2. El suelo urbanizable se desarrollara en diferentes sectores de planeamiento, constituidos cada uno de ellos por único Plan Parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse a su vez en unidades de actuación, según las especificaciones de cada sector.

**Artículo 13 bis. Planes Parciales.**

El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que se tramitarán de conformidad con la LSOTEX y Reglamento de Planeamiento de Extremadura así como las establecidas a continuación.

Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de estudios de detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/500 para los planos de ordenación.

Se admitirá la remisión de E.D. en zonas muy concretas de los P.P., previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.

Las ordenanzas de los P.P. se ajustarán preferentemente a las definidas por estas Normas en las ordenanzas correspondientes, aunque se podrán crear nuevas ordenanzas o aplicar el contenido normativo a las existentes.

El plan de etapas de los P.P. deberá redactarse en sintonía con las previsiones que la Autoridad Local y/o Regional pueda establecer en los planes y proyectos de cualquier índole que se prevean, y que afecten al cronograma de las etapas del P.P., para una mejor sintonía en la coordinación de las inversiones.

La memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del P.P. que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas Normas; que parte de sistemas generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del P.P.

**Artículo 14 bis. Sistemas de actuación.**

Se adecuarán a los legalmente establecidos

Los sistemas de actuación son los siguientes:

Gestión indirecta:

- a) Compensación.
- b) Concertación.

Gestión directa:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación.

**Artículo 15 bis. Programas de Ejecución.**

Para el desarrollo y posterior gestión de las unidades de actuación definidas en cada Plan Parcial de sectores de suelo urbanizable será obligatorio la tramitación, aprobación y adjudicación del programa de ejecución correspondiente en base a lo legalmente establecido.

**Artículo 16 bis. Proyectos de urbanización.**

Se ajustaran a las condiciones establecidas en el art. 19 de esta norma referido a proyecto de urbanización en suelo urbano.

**Artículo 29 bis. Derechos y deberes de los propietarios.**

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable serán los definidos por la ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan para este tipo de suelo.

**Artículo. 211 bis. Definición.**

Regula la construcción de naves de pequeño y medio tamaño con ocupación parcial del solar, en los que se permite el adosamiento de naves a sus linderos.

**Artículo. 211 bis.1. Alineaciones y Rasantes.**

Serán obligatorias las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

**Artículo 211 bis.2. Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos cuando estos se fijen. Se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros al lindero posterior. El retranqueo a linderos laterales en caso de existir será como mínimo de 3 metros.

**Artículo 211 bis.3. Parcela mínima.**

Las dimensiones que habrán de reunir serán de 100 m<sup>2</sup>.

**Artículo 211 bis.4. Frente mínimo.**

El frente mínimo será de 8 m.

**Artículo 211 bis.5. Fondo máximo edificable.**

No se fija.

**Artículo 211 bis.6. Superficie de ocupación máxima.**

Será el 80% del solar.

**Artículo 211 bis.7. Altura máxima.**

La altura máxima será de 8 metros y dos plantas, hasta la arista de coronación.

Por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo.

**Artículo 211 bis.8. Edificabilidad máxima.**

Se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 211 bis.9. Usos.**

Uso principal.

Talleres domésticos y pequeña industria: permitido en todas sus categorías.

Industrial: Permitido en categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Usos complementarios.

Uso vivienda: prohibido.

Uso Garaje Aparcamiento y servicio del automóvil: permitido en categoría 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>.

Uso Hotelero: prohibido.

Uso Comercial: permitido en todas sus categorías.

Uso Oficinas: permitido en todas sus categorías.

Uso Espectáculos: permitido en todas sus categorías.

Uso Salas de reunión: permitido en todas sus categorías.

Uso Religioso: permitido en todas sus categorías.

Uso Cultural: permitido en todas sus categorías.

Uso Deportivo: permitido en todas sus categorías.

Uso Sanitario: permitido en categoría 1.<sup>a</sup>.

**FICHA UA “Parque Empresarial”**

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>Parque Empresarial</b>
Superficie Bruta	<b>4.905,05 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Edificabilidad máxima	<b>0,5087 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable total	<b>2.495,19 m<sup>2</sup></b>
Suelo de aprovechamiento privado	<b>2.495,19 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIONES LOCALES: DOTACIONES</b>	
Superficie para viales	<b>1.619,13 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde: <b>Clave Z</b>	<b>490,93 m<sup>2</sup></b>
Institucional y Equipamientos Públicos: <b>Clave D</b>	<b>299,84 m<sup>2</sup></b>
% Bruto de cesión (m <sup>2</sup> sup. Cesión / m <sup>2</sup> sup. bruta)	<b>49,13 %</b>
<b>OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:</b>	
Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento lucrativo: <b>IC INDUSTRIA COMPATIBLE</b> . Usos principal y compatible según ordenanza	
Ordenanza de aplicación para suelo Dotacional Público: <b>Clave Z: Zonas Libres de Edificación y Verdes Públicas y Clave D: Dotacional</b> .	
Gestión: Directa (recomendado)	
Reserva de aparcamientos: <b>13</b> plazas deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.	
Plazas de carácter privado. <b>25</b> que deberán disponerse en el interior de las naves	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento <b>10 % (aproximadamente 249,52 m<sup>2</sup> de aprovechamiento en techo edificable)</b>	

**Anexo 2: Ficha de planeamiento SUB 1**

<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>SUB</b>	<b>1</b>
Superficie Bruta del sector.	<b>13.315 m<sup>2</sup></b>
Superficie neta del Sector: 13.315 m <sup>2</sup> superficie bruta – 960 m <sup>2</sup> de Colada a efectos de cálculo de aprovechamiento medio	<b>12.355 m<sup>2</sup></b>
Usos: <b>Principal:</b> Dotacional (público y privado)	
Ordenanza de aplicación: <b>Clave D: Dotacional</b> de las NN.SS.MM. de Valverde de la Vera aunque podrá ser complementada o crearse una nueva ordenanza dotacional a través del Plan Parcial.	
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Aprovechamiento medio sector	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable total (12355 x 0,50)	<b>6.177,50 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIONES: SISTEMAS LOCALES y EQUIPAMIENTOS</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada, en la siguiente proporción 2/3 destinados a zonas verdes y 1/3 destinado a dotacional. <b>Art. 28.1.c REPLANEX.</b></li><li>• <b>La reserva mínima de zonas verdes será de 1.331,50 m<sup>2</sup></b></li><li>• <b>La reserva mínima de zonas dotacional será de 5.516,21 m<sup>2</sup></b></li><li>• Se reservarán plazas de carácter privado en la siguiente proporción: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida <b>Art. 28.1. d.1.2.</b></li><li>• Se reservarán plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad. <b>Art. 28.1.d.2:</b></li></ul>	
Sistema de Gestión recomendado: <b>Directa</b> (Cooperación).	
Observaciones:  Deberá procederse a su desarrollo en el plazo máximo de <b>dos años</b> tras la conclusión del desarrollo de la actuación urbanizadora de la UA “parque empresarial”. Será necesaria la redacción del correspondiente Plan Parcial como documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución.  El Plan Parcial deberá ajustarse en su contenido a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el <b>Art. 74</b> de la LSOTEX, y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura en sus <b>artículos 28 al 30</b> .  El Plan Parcial deberá adaptarse en su contenido a lo establecido en la <b>Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura. Debiendo recabar informe favorable de la Junta de Extremadura al respecto.</b>  <b>Deberá mantenerse dentro del Sector en su estado actual el trazado y dimensiones de la Colada existente 960 m<sup>2</sup>, que se considerará como ordenación estructural dotacional.</b>  Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento <b>10 % de aprovechamiento.</b> <b>Será necesaria la tramitación aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, como Instrumento necesario que determina la vinculación al destino final propio del suelo urbanizable.</b>	