



## III OTRAS RESOLUCIONES

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, que consiste en la reclasificación de terrenos para ampliación del polígono industrial (4.ª fase). (2011060004)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de diciembre de 2006, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo, (DOE de 14-03-06) por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Valencia de Alcántara 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.

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 n.º 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación, y/o la ficha urbanística del nuevo sector.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el 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,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 21 de diciembre de 2006, se modifican los artículos 185 "División en zonas y sectores" y 190 "Régimen jurídico transitorio"; y se crea el Capítulo IV bis "Normas específicas para el sector industrial SI-8" en la normativa urbanística, que quedan redactado como sigue:

***Artículo 185. División en zonas y sectores.***

El suelo clasificado como apto para urbanizar se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de suelo apto para urbanizar son similares a las características de las homónimas de suelo urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de suelo apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las cuatro zonas.

Zona VI. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1.
- Sector Residencial SR-2/3.



Zona XI. Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-4.
- Sector Residencial SR-5.

Zona XV. Industrial.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial Transitorio SIT-6.
- Sector Industrial SI-8.

Zona XVI. Uso Terciario.

Dentro de ella se integra el siguiente sector:

- ST-9

Zona XXII. Estación de Ferrocarril.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Residencial SR-7.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación n.º 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

En el caso del municipio de Valencia de Alcántara, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-1, SR-2/3, SR-4, SR-5 y SR-7. El Sector SRT-6 que tiene el Plan Parcial aprobado definitivamente se desarrollará según se especifica en el Capítulo de estas Normas en que se estudia.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los Capítulos siguientes.

#### ***Artículo 190. Régimen jurídico transitorio.***

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

#### ***Artículo 191. Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.***

Los aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:



Sectores SR-1, SR-2/3 y SR-7:

Aprovechamiento = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sectores SR-4 y SR-5:

Aprovechamiento = 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sector SIT-6:

Aprovechamiento = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sector SI-8:

Aprovechamiento = 0,485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sector ST-9:

Aprovechamiento = 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

#### CAPÍTULO IV bis

#### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR INDUSTRIAL SI-8

##### ***Artículo 210 bis. Definición, caracterización y superficie.***

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sector SI-8, Zona XV Industrial.

La superficie total estimada es:

SI-8: 104.623 m<sup>2</sup>.

El Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial, y están sin ejecutar la urbanización ni las cesiones por lo cual su clasificación es la de Suelo apto para Urbanizar.

##### ***Artículo 211 bis. Objetivos.***

Ampliar parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

##### ***Artículo 212 bis. Condiciones de uso:***

I. Uso global: industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: será el industrial, categorías 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes:
  - Equipamiento comunitario.



- Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Residencial Unifamiliar: se autoriza una vivienda para el guarda, para cada industria en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Servicios de infraestructuras y transporte.

### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 6.<sup>a</sup>.
- Residencial.

### IV. Zonificación.

En el Plano 4 figura ubicado el Sector. La situación del Equipamiento y de los Espacios Libres será la que se establezca en el Plan Parcial por desarrollar.

### **Artículo 213 bis. Nivel de intensidad.**

#### I. Aprovechamiento del Sector.

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

Se permite un aprovechamiento del Sector de 0,485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso característico.

#### III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

#### IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,485 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie del Sector.

### **Artículo 214 bis. Condiciones de edificación.**

#### I. Parcelación:

- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.



Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

— Parcela máxima: las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>.

## II. Tipología edificatoria:

Edificación en hilera, adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada a la alineación a vial y del testero del fondo.

Se autoriza la edificación aislada (art. 64).

## III. Implantación:

— Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).

— Profundidad edificable: se podrá edificar en todo el fondo de la parcela con los límites indicadas en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.
- Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

## IV. Volumen:

— Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos los usos de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 215 bis. Condiciones de las infraestructuras.**

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.



Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

No se autorizará ningún acceso directo a la carretera N-521 desde las propiedades ubicadas en este Sector. Dichos accesos se realizarán únicamente a través de los que establezca el Plan Parcial a desarrollar.

#### ***Artículo 216 bis. Condiciones de desarrollo y ejecución.***

— Figura de planeamiento:

El sector se desarrollará mediante un Plan Parcial. En él se reflejará la parcelación definitiva así como las alineaciones y rasantes. También se determinará en éste, el emplazamiento definitivo de usos.

Se hace necesaria la posterior tramitación de un programa de ejecución

#### ***Artículo 217 bis. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.***

I. Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes (mínimos según el art. 74 de la Ley 15/2001):

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes): 10.462,31 m<sup>2</sup>.
- Servicios de interés público y social y centros docentes: 5.231,15 m<sup>2</sup>.
- Aparcamiento: 250 plazas.

II. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente (según el art. 14 de la Ley 15/2001):

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.
- El 10% del aprovechamiento lucrativo.

#### ***Artículo 218 bis. Condiciones estéticas y de composición.***

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 94 a 101, en cuanto a las condiciones higiénico-sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.